



VIKALEITET 24A



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	57
Plantegning	72
Tekniske dokumenter	74

VELKOMMEN TIL

Vikaleitet 24A

Like utenfor handelsområdene i Åsane finner du Vikaleitet- et rolig og landlig område med en tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har kort vei til alle servicetilbud, inkludert Åsane Senter og Horisont.

Boligen byr på en enkel og praktisk hverdag. Parkeringsplass på asfaltert område, og det er kun en kort og flat spasertur frem til inngangsdøren. Den horisontaldelte tomannsboligen ligger i første etasje, noe som gjør den godt egnet både for barnefamilier og for deg som ønsker en lettstelt og tilgjengelig bolig.

Et av boligens absolutte høydepunkter er den romslige terrassen på hele 54 kvm. Her er det god plass til både lek og sosiale sammenkomster - perfekt for grilling med venner eller avslappende dager i solen. Terrassen har gode solforhold og en flott utsikt mot nærliggende fjell.

Like ved boligen går Den Trondhjemske Postvei, som gir fine turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Herfra kan du blant annet gå turer til populære mål



Vilde Hugvik
Eiendomsmeglerfullmektig
948 46 146
vilde@askeiendomsmegling.no



Lene Øtredal
Eiendomsmegler
905 29 374
Lene@askeiendomsmegling.no



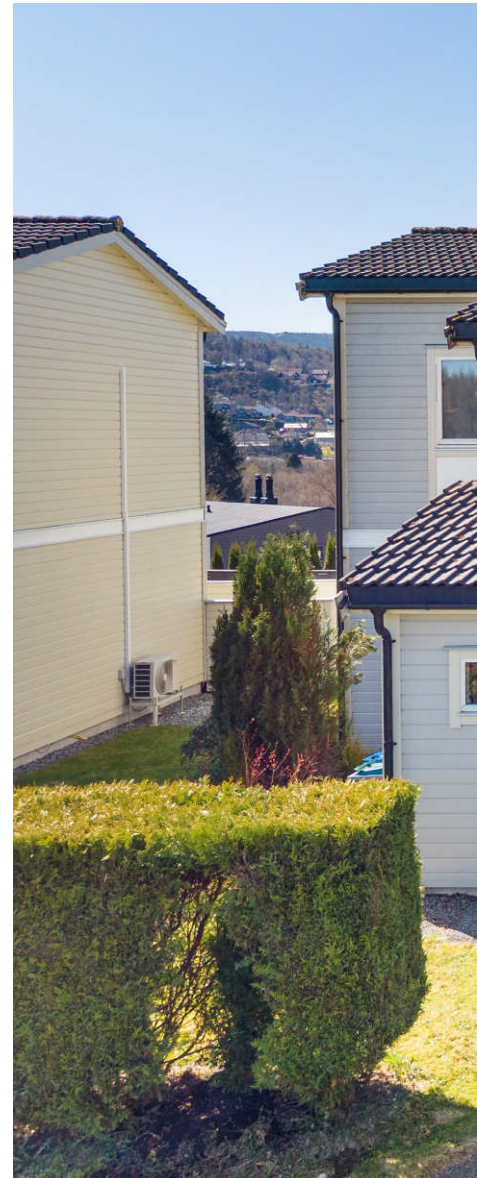
som Vetten og Høgstefjellet.

Velkommen til visning!



NØKKELINFO

Prisantydning	3 790 000
Omkostninger	95 567
Totalpris	3 885 567
Fellesutgifter	300 / mnd
Bruksareal	106 m ²
BRA-i	86 m ²
BRA-e	14 m ²
BRA-b	6
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Tomt	5 680 m ² eiet tomt

































































































EIENDOMMEN

3-roms selveid tomannsbolig - barnevennlig og lettstelt | Stor, solrik terrasse med fjellutsikt | Fast parkeringsplass

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 106,0 m²

- BRA-i: 86,0 m²

- BRA-e: 14,0 m²

- BRA-b: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Tomannsbolig med følgende innhold:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, to soverom, kontor, bad og innvendig bod.

Beskrivelse

ASK Eiendomsmegling ved Vilde Hugvik og Lene Ytredal har gleden av å presentere Vikaleitet 24A! Lys og innbydende halvpart av tomannsbolig beliggende i et rolig og hyggelig nabolag. Boligen byr på meget gode solforhold og fri utsikt på terrasse som måler hele 57m². Boligen har en praktisk planløsning som gjør den enkel å innrede etter eget ønske og behov.

Velkommen inn!

Luftig inngangsparti med god plass for å sette bort sko og yttertøy.

Boligens samlingspunkt, stuen, er trivelig med sitt flotte fargevalg på vegger og store vindusflater.

Stuen måler hele 26 m² og kan enkelt innredes med både sofa- og sittegruppe. Rommet har behagelig lysinnslipp fra vindusflatene, som igjen bidrar til en herlig atmosfære i boligen.

Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på boligen og gjør det enkelt å være en sosial vert overfor gjester. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med nedfelt stålvask, platetopp, stekeovn, ventilator og oppvaskmaskin. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for deg som liker å briljere på kjøkkenet.

Fra kjøkkenet har man utgang til utestue og stor terrasse. Terrassen kan møbleres med både utemøbler og grill, her har man plass til hele storfamilien! Nyt fri og herlig utsikt over naturskjønne omgivelser.

Boligens to soverom måler 7,3 m² og 11,8 m², og kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Rommene ligger vendt mot rolige omgivelser, som sikrer lite trafikkstøy.

Kontor med plass til hjemmekontor- løsning. Luke til loft for ekstra oppbevaring.

Badet har fliser på vegger og gulv med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Rommet er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne, toalett, opplegg til

vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. I tillegg til stor utebod er det interne boder både i tilknytning til gang og ved utestue.

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!

Byggemåte UTVENDIG

Det er ukjent fundament.

Det er grunnmur av betong.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.

Boligen har bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.

Det er saltakskonstruksjon og taket er tekket med betongtakstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 28.04.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU

(tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

Yttervegger (TG 2):

Det er stedvis observert værslitasje og råte i kledning. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og nedbrytning av trevirket, og kan føre til videre skadeutvikling dersom tiltak ikke utføres. Utbedring og utskifting av skadet kledning må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Vinduer og ytterdører (TG 2):

Det er observert værslitte karmen med sprekkdannelse. Forholdet indikerer slitasje og kan føre til redusert tetthet og videre nedbrytning av trevirket over tid. Vedlikehold og eventuelle utbedringstiltak anbefales.

Det er observert malingsavskalling og tegn til kondens på innvendig karm. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, trolig som følge av kondens, og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialene. Tiltak for å bedre luftsirkulasjonen anbefales.

TG2 vurderes med bakgrunn i vedlikeholdsbehov og observasjoner.

Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen) (TG 2):

Det er påvist mose på yttertekkning. Mose holder på fukt, forsinker uttørring og fryser om vinteren, noe som over tid kan gi økt nedbrytning av tekkematerialer, frostspreng og redusert levetid. Det anbefales å fjerne mose og gjennomføre nødvendig rengjøring av taket. Videre bør taket

inspiseres jevnlig og overflatebehandles ved behov for å sikre lang levetid.

TG2 vurderes med bakgrunn i mose på tak.

Balkonger, verandaer og lignende (TG 2):

Det er påvist malingsavskalling og bobler i maling på rekkverk. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av overflatebehandlingen. Videre vedlikehold og eventuell utbedring må påregnes.

TG2 vurderes med bakgrunn i vedlikeholdsbehov.

Våtrom | Overflate vegger og himling (TG 2):

Det er påvist sprekker i elastisk fuge i overgang vegg/tak i dusj. Svekket fuge kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Utskifting av fugemasse anbefales.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Våtrom | Overflate gulv (TG 2):

Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Membran, tettesjikt og sluk (TG 2):

Membranen har passert sin forventede levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Kjøkken (TG 2):

Det er påvist misfarging og slitasje på fronter. Forholdet kan påvirke både utseende og overflatebeskyttelse over tid. Vedlikehold eller utskifting kan være aktuelt.

Det er observert hakk og slitasje i parkett utover normal bruksslitasje. Forholdet kan påvirke både utseende og overflatebeskyttelse. Vedlikehold, sliping eller eventuell utskifting kan være aktuelt.

Det er observert svertesopp i fuger i overgang

mellom benkeplate og vegg ved vask. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og kan skyldes utilstrekkelig tetting eller renhold. Rens og utskifting av fugemasse anbefales.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

VVS | WC og innvendige vann- og avløpsrør (TG 2): Det mangler kursfortegnelse i rørskapet. Dette kan gjøre feilsøking og vedlikehold vanskelig. Det anbefales å etablere oppdatert og tydelig merking i skapet.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende kursfortegnelse.

Varmtvannsbereder (TG 2): En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Ventilasjon (TG 2): Det er montert tettelisten under dører til soverommene, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen i boligen.

Tidspunkt for siste service på ventilasjonsanlegget er ukjent, og kontroll anbefales for å forhindre skader på anlegget.

Det er registrert tilluftsventiler i vinduer. Ved balansert ventilasjonsanlegg skal tilluft normalt tilføres via ventilasjonsanlegget. Slike ventiler kan forstyrre luftbalansen og redusere anleggets funksjon og energieffektivitet.

TG2 vurderes med bakgrunn i tettelisten under

dører, ukjent serviceintervall og tilluftsventiler i vinduer.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikrings-selskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikrings-selskap: Felles forsikring med naboene over (24B) i FREMTIND
Polise/Avtalenr. 26494865

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader? Svar: Ja.

Beskrivelse: Sisternen på toalettet har vært utbedret, men den står og renner tidvis. Viser ellers til takstrapp, og kjenner ikke til feil utover dette.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet dusjdører og blandebatteri i dusjhjørnet. Arbeid utført av VVS Montasje service AS.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i den ene uteboden. Tiltak ble gjort og det er ikke observert mus der siden november 2025.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Bod i vinterhagen: Lagt opp nye installasjonskabler Stue: Lagt opp til spotteskinner i tak, lagt kabel fra bryterpanel til spotteskinner, koblet om i bryterpanelet og satt inn trådløs styring på lamper for å samle alle brytere på en plass.
Bad: Ny koblingsboks ved speilinnredningen, og stikkontakt. Gang: Byttet ut 5 stk spotter til ledspotter, og byttet dimmer til led-dimmer (sikringsskap) Rens av ventilasjonsanlegg utført i sameiets regi i 2025. Usikker på hvilket firma som gjorde dette. Arbeid utført av Ernst Eismann AS. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 2025.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bygget ny utebod på husets kortsida, arbeidet er gjort av faglært familiemedlem.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Svar: Ja.
Beskrivelse: Takstrappert i forbindelse med salg.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Det pågår for tiden en dialog med sameiets styre vedrørende en bod. Saken forventes avklart før visning/overtakelse.

- Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus.

- Tilleggs kommentar:

Gulvet under ventilasjonsanlegget er sprukket opp i skjøtene på grunn av vannsøl som ikke ble oppdaget tidsnok. Ingen vedvarende fukt, men gulvet ble som sagt skadet. - Platetoppen på kjøkkenet er gammel, og vi opplever at den varmer noe ujevnt, men den fungerer. - Ellers vil vi påpeke at enkelte terrassebord har tegn til slitasje og noe råte. Dette er avgrenset til små områder, og det kan være behov for utskifting av disse bordene over tid

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

- Elektrisk gulvvarme i alle rom, med unntak av soverom, innvendig bod og kontor
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Ellers elektrisk oppvarming

Tomten

5680,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering på oppmerket plass.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og badersinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende gjenstander medfølger ikke handelen:

- Lampe over spisebord
- Garderobe og bokhyller barnerom

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Vikaleitet 24A bor man i naturskjønne omgivelser, men samtidig tett på alle hverdagslige fasiliteter. Boligen har en sentral beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Nyborg i Åsane.

Ukeshandelen tar man på Coop Extra Nyborg eller Kiwi Gullgruven som kun ligger en fem minutters kjøretur fra boligen. Skulle man ha behov for et

utvidet servicetilbud ligger Horisont kjøpesenter kun en kort kjøretur unna boligen. Horisont tilbyr over 70 ulike butikker og spisesteder, så her finnes det noe for enhver - både stor og liten.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med nærmeste busstopp kun ett minuts spasertur fra boligen (Vikaleitet). Det er ellers kort og effektiv kjørevei til både Åsane og Bergen sentrum.

Har man småbarn vil man sette pris på nærhet til Breistein og Midtbygda barnehage. Har man barn i skolealder ligger Kyrkjekrinsen og Haukås skole en kort kjøretur fra boligen.

Området byr på mange flotte naturområder, lett tilgjengelig- og med rutgangspunkt rett fra huset. Her kan du la bilen stå hjemme, krysse veien og allerede være i gang med tur retning Vetten, rundt Mellingen, turstier rundt Haukåsvatnet eller fine gangveier/turstier over til over til over til Sætregården. For deg som foretrekker innendørs trening ligger S-Camp Åsane og SATS Horisont innen nærhet fra boligen.

Se vedlagt nabolagsprofil for å se hva mer nabolaget byr på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Vikatunet, Org.nr: 987 960 574.

Sameiet består av 20 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/20.

Vedtakter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Styret har fastsatt dugnad ca. tre ganger i året i regi av sameiet.

Gebyr på kr 1000,- dersom man ikke deltar på minst én.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 300,- pr. mnd. og inkluderer:
Vedlikehold fellesområder, utelys, brøyting og veilag.

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

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm.

Fellesgjeld

Sameiet har p.t. ikke fellesgjeld.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det praktiseres ikke styregodkjennelse eller

forkjøpsrett i sameiet.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 14 542 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 896 634,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 586 537,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av

beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 94 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 898 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 09.03.2004.

Tiltakets art: Nybygg Bolig HUS 34.

Tiltakshaver: Toni Eiendomsutvikling AS.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen viser at kontor ble byggemeldt som utebod, og det er satt inn dør mellom kontor og gang for å innlemme boden i hoveddel. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Godkjenning foreligger ikke, og det må antas at tiltaket ikke er godkjent. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler hos megler.

I tillegg er det på de originale byggetegningene ikke tegnet inn terrasse slik den er bygget i dag. Det er usikkert om dette er søknadspliktig. Godkjenning eller ferdigattest for bygging av terrasse fra sameiet og Bergen kommune foreligger ikke. På seksjoneringen fremkommer det at deler av terrassen tilhører seksjon 3. Den fremre delen av terrassen, og arealene på siden, er bygget på sameiets fellesareal. Det betyr at sameiet kan kreve tilbakeføring.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i øvrig byggesone og er regulert til bebyggelse og anlegg (N).

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 8890060

Plannavn: ÅSANE. GNR 202 BNR 85, VIKALEITET,

PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 07.05.2002

Saksnr: 200206044

Dekningsgrad: 99,4%

PlanID: 8897000

Plannavn: ÅSANE. GNR 202 BNR 85 OG 86
MFL.,EIKÅS,ENDRING/PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 12.09.1996

Saksnr: 190530454

Dekningsgrad: 0,6%

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71530000

Plannavn: ÅSANE. GNR 197 BNR 1 MFL.,E39
VÅGSBOTN - KLAUVANESSET

Saksnr: 202316292

Dekningsgrad: 100,0%

PlanID: 71930000

Plannavn: Reguleringsplan for gang- og sykkeltiltak
på langs eksisterende vegnett mellom Vågsbotn og
Klauvaneset

Saksnr: 202512878

Dekningsgrad: 100,0%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Områdenavn: ØB

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 47,8%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 19,7%

Kommunedelplan(er):

PlanID: 61200000

Plannavn: Kommunedelplan Arna og

Åsane.E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset,
Ringveg øst.

Ikrafttrådt: 22.06.2022

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner i kommunedelplan:

PlanID: 61200000

Type: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: H710

Hensynssone: 710 - Båndlegging

Dekningsgrad: 100,0%

PlanID: 61200000

Type: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Hensynssone: 220 - Gul sone T-1442

Dekningsgrad: 47,8%

PlanID: 61200000

Type: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Hensynssone: 210 - Rød sone T-1442

Dekningsgrad: 19,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 66140000

Plannavn: ÅSANE. GNR 199 BNR 10 MFL.,

HAUKÅSMYRANE OG HAUKÅSVASSDRAGET
Saksnr: 202220550

PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

PlanID: 9930000
Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE
DELER
Saksnr: 200000762

PlanID: 8890000
Plannavn: ÅSANE. GNR 202, VIKALEITET
Saksnr: 190840036

PlanID: 8890002
Plannavn: ÅSANE. GNR 202,EIKÅS - VIKALEITET
Saksnr: 199614387

PlanID: 8890001
Plannavn: ÅSANE. GNR 202,
VIKALEITET,ENDRING
Saksnr: 190840036

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
202/163 172931561 - Garasjeuthus anneks til
bolig Bygning godkjent for riving/brenning
19.08.2022 -
202/118 20729422-1 Påbygg Enebolig
lgangsettingstillatelse 03.07.2025 202513953
202/115 300850914 - Garasjeuthus anneks til
bolig lgangsettingstillatelse 08.02.2021
202024344

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei via offentlig

vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser,
foruten om sameiets legalpant iht.
eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte
felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 38711, tgl. 11.11.2004 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 20

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For
servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det
være anledning til å leie ut hele eller deler av
seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for
varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det
gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av
hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel
ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må
følge ordensregler, vedtekter og må ev.
styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon

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.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Vikaleitet 24A
202/146/0/3 i Bergen

Type bolig: Tomannsbolig

Selger

Oda K Stavik Salthammer og Carina Sørum
Øgaard

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00107
Ansvarlig megler: Lene Ytredal
+47 90 52 93 74
Lene@askeiendomsmegling.no

Lene Ytredal

+47 90 52 93 74

Lene@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med

ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Vi vil opplyse om følgende:

Selger har fått bygget en utebod- som avviker fra godkjente tegninger. Boden må derfor justeres ihht godkjente tegninger. Endringen av boden er fortsatt uavklart. Selger påtar seg alt arbeid og alle kostander i forbindelse med denne rettingen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg &

Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor

hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring

på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 270 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 0,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Vikaleitet 24A - Nabolaget Eikås/Hetlebakken - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vikaleitet Linje 37	1 min 0.1 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	5 min 3.9 km
Breistein ferjekai Linje 1036	7 min 4.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	13 min 11.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 14.6 km

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Haukås skole (1-7 kl.) 233 elever, 17 klasser	5 min 3.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	6 min 3.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.3 km

«Barnevennlig, sosialt, trygt, fint fellesareal med opparbeidet gress, beplantning og lekeplass. Gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

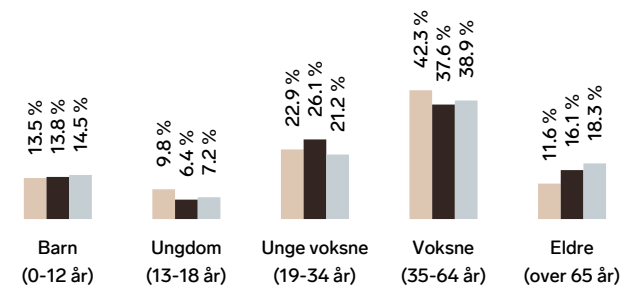
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikås/Hetlebakken	758	309
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Breistein barnehage (0-5 år) 114 barn	5 min 3.1 km
Midtbygda barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 3.5 km
Ulset barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare


Coop Extra Nyborg Post i butikk, søndagsåpent	5 min 2.1 km
Kiwi Gullgruven	5 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

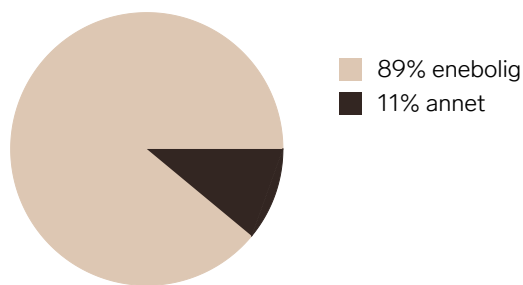
 **Gateparkering**
Lett 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Kyrkjekrinsen skole 21 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.8 km
-  Langarindsdalen ballbinge 21 min 
Ballspill 1.8 km
-  S-Camp Åsane 23 min 
-  SATS Horisont 5 min 

Boligmasse



«Et lite flott sted i Åsane. Masse barn, flott natur, lite trafikk, badeplass, fiske, fjellturer, ja det er dagligdags her.»

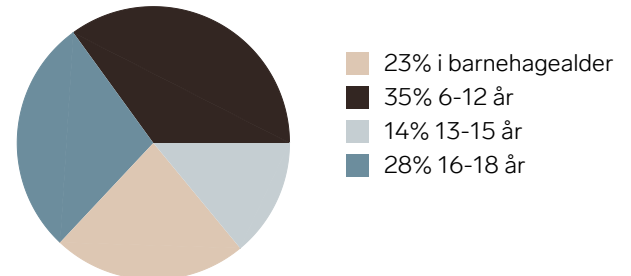
Sitat fra en lokalkjent



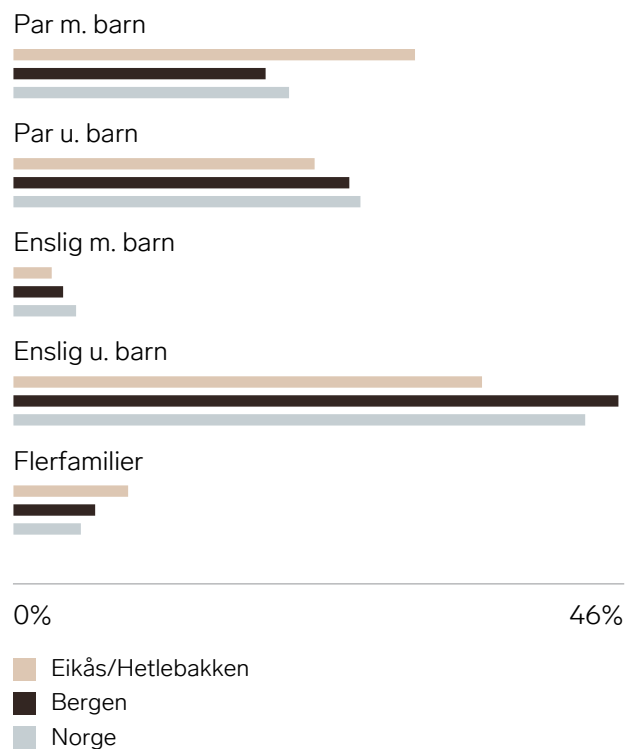
Varer/Tjenester

-  Gullgruven 5 min 
-  Vitusapotek Gullgruven 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

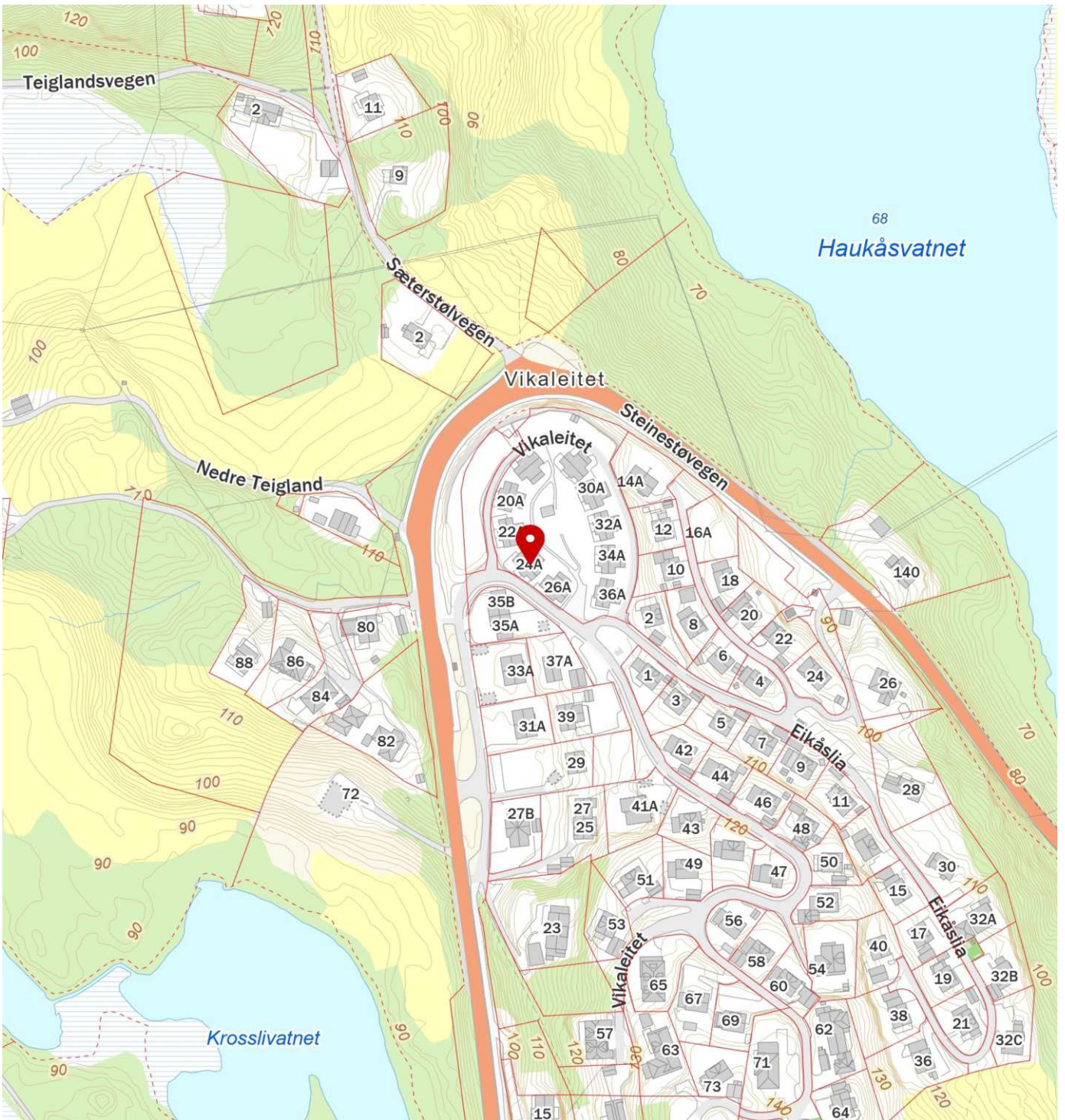


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oda K Stavik Salthammer	Carina Sørnum Øgaard
Gateadresse	
Vikaleitet 24A	
Poststed	Postnr
NYBORG	5131
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Felles forsikring med naboene over (24B) i FREMTIND
Polise/avtalenr.	26494865

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sisternen på toalettet har vært utbedret, men den står og renner tidvis. Viser ellers til takstrappert, og kjenner ikke til feil utover dette.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusjdører og blandebatteri i dusjhjørnet

Arbeid utført av

VVS montasje service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Mus i den ene uteboden. Tiltak ble gjort og det er ikke observert mus der siden november 2025

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bod i vinterhagen: Lagt opp nye installasjonskabler Stue: Lagt opp til spotteskinner i tak, lagt kabel fra bryterpanel til spotteskinner, koblet om i bryterpanelet og satt inn trådløs styring på lamper for å samle alle brytere på en plass. Bad: Ny koblingsboks ved speilinnredningen, og stikkontakt. Gang: Byttet ut 5 stk spotter til ledspotter, og byttet dimmer til led-dimmer (sikringsskap) Rens av ventilasjonsanlegg utført i sameiets regi i 2025. Usikker på hvilket firma som gjorde dette.

Arbeid utført av

Ernst Eismann AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

- Gulvet under ventilasjonsannlegget er sprukket opp i skjøtene på grunn av vannsøl som ikke ble oppdaget tidsnok. Ingen vedvarende fukt, men gulvet ble som sagt skadet. - Platetoppen på kjøkkenet er gammel, og vi opplever at den varmer noe ujevnt, men den fungerer. - Ellers vil vi påpeke at enkelte terrassebord har tegn til slitasje og noe råte. Dette er avgrenset til små områder, og det kan være behov for utskifting av disse bordene over tid

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Salthammer	1e47ac883b80144eeb956 7aaa2b3a0192c63ba68	27.04.2026 09:16:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Sørnum Øgaard	477dcfda929e4b286f99c 587bee39d5411b4304d	24.04.2026 20:28:31 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- ⁸² For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Vikaleitet 24A, 5131 NYBORG

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276787

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23608057

Gårdsnummer

202

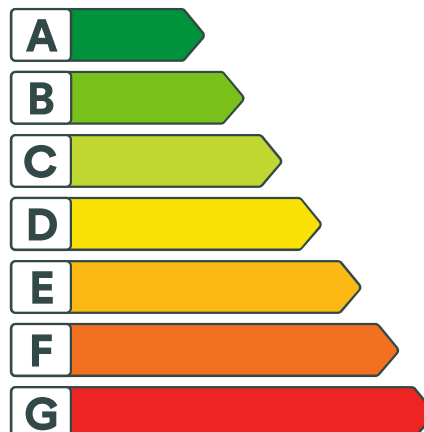
Bruksnummer

146

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

150,72 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

145,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 528 kWh

VEDTEKTER FOR SAMEIET VIKATUNET med tilhørende uteareal

§ 1 Navn

Sameiets navn er **Sameiet VIKATUNET** (under kalt sameiet).

Sameiet består av eiendommen gnr. 202, bnr.146 i Bergen kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 20 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste. En sameier er den/de personer som har hjemmel til det enkelte seksjonsnummer. Hver seksjon har én stemme.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg til beste for deltagerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, og vedtak på sameiermøtet m.m.

§ 3 Bruksrett

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter. For øvrig har sameierne eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i henhold til egen plan.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Sameiermøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen, bl.a. ro etter kl. 2300 på hverdager, søn- og helgedager, og innenfor kirketiden (jf. bylovene).

Ved gjentatte alvorlige brudd på §§ 4 og 8, melder styret saken til politiet.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte boligseksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret. Overdragelser kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til det.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre avtaler og bestemmelser fastsatt av styret eller sameiemøtet.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Styret tilrettelegger leieavtaler.

Utleier plikter å sørge for at utleier/leietakere retter seg etter § 8 på lik linje med øvrige beboere.

§ 7 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av arrangement på bygningen med tilhørende uteareal, og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av styret. Det samme gjelder andre bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet. Dette for å unngå skade på boligen.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet kan styret foreta de nødvendige tiltak for den enkelte sameiers regning.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameierne selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham/henne selv, vedkommende husstand eller andre som han/hun er ansvarlig for. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 8 Mislighold og påfølgende iverksettelse av egnede virkemidler

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvriges interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks.

Styret er av sameierne satt til å treffe vedtak til beste for Sameiet Vikatunet og dets sameiere/beboere. Utleier/leietaker skal rette seg etter denne bestemmelsen på lik linje med øvrige beboere, jf. vedtektenes § 6.

Når styret har gjort beslutninger og fattet vedtak, skal den enkelte sameier rette seg etter disse vedtakene. Om sameier ikke etterkommer vedtakene, kan styret sette frister og iverksette gebyr eller andre egnede virkemidler. Gebyr og/eller virkemidler vurderes konkret i den enkelte sak.

Gebyr kan være løpende dagsgebyr fra kr. 500.- til kr. 5000.-, eller et større engangsgebyr. Type virkemiddel vil variere i den enkelte sak.

Styret har fullmakt til å effektivere og iverksette beslutninger og vedtak fattet i styremøte.

§ 9 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, evt. varamedlemmer og revisor
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Innkomne saker innen den frist som er fastsatt i innkallingen
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

Vedtak som er fattet på sameiermøte/generalforsamling, skal følges av alle boenheter, inklusive leietakere.

§ 10 Møterett, møteplikt, fullmakt og innhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett og plikt til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være tilstede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver til sameiermøtet.

§ 11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 4 medlemmer inklusive leder, og 2 varamedlemmer. Ved eventuell dissens har styreleder dobbeltstemme. Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges, dog slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg hvert år. Varamedlemmene innkalles til møtet.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede.

§ 13 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Vedtektene for Sameiet Vikatunet ble innført og vedtatt på sameiemøte 11.01.2005.

Første revidering

- Vedtektsbehandlet på generalforsamlingen 02.03.2010.

Andre revidering

- Behandlet av sameiemøte/generalforsamlingen 21.03.2017, og endelig vedtektsbehandlet på styremøte 23.05.2017.

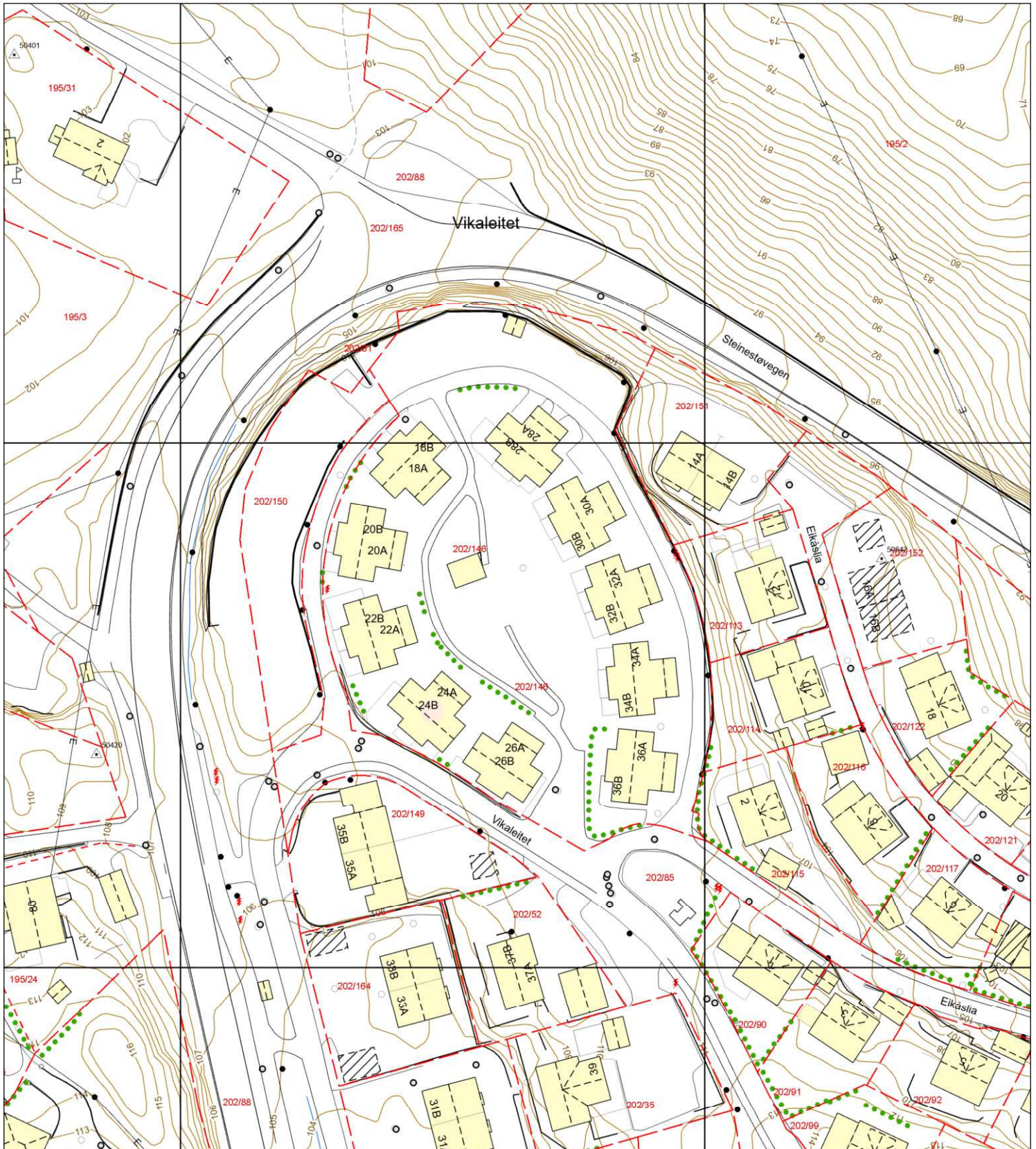


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 30.03.2026

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 202/146/0/3
Adresse: Vikaleitet 24A, 5131 NYBORG



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

NOTATER

NOTATER

NOTATER

NOTATER

NOTATER

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.

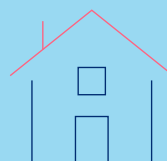
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfylder kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00107

Adresse: Vikaleitet 24A, 5131 Nyborg

Betegnelse: Gnr. 202, Bnr. 146, Snr. 3, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 29.04.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmebling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no