

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Victoria Gribkovskaia
Jonathan Peter Angus

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 121/126 kvm
Tomtstr.: 8469.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 290, bnr. 96
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1501250067

Unnelandsvegen 464B - Ditt nye hjem?

Velkommen til Unnelandsvegen 464B – en moderne bolig fra 2022 med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Her får du 3 soverom, 2 stuer og 2 bad, og et hjem som passer perfekt for familier som ønsker både plass og komfort.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med kort avstand til både barneskole og barnehage. I tillegg er det bare en kort spasertur til Coop Extra og Spar på Lone, og kollektivtilbudet er godt med et busstopp kun 300 meter unna, som tar deg til både Indre Arna og Nesttun.

Kort fortalt:

- Barnevennlig.
- 3 Soverom.
- 2 Bad og 2 stuer.
- Kort vei til skole, barnehage og dagligvare.
- Ca. 15 min. å kjøre til Nesttun senter og bybanen
- 280 meter til nærmeste busstopp med avganger retning Nesttun og Arna Terminal (med tog til sentrum på ca. 8 min.)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entre: 4,7

Soverom: 9,8

Bad: 5,7

Stue/kjøkken: 23,8

Gang: 8,2

Vaskerom: 3,8

BRA-e: 5 m² Ekstern bod: 5,1

2. etasje

BRA-i: 62 m² Stue: 36,7

Soverom: 7,8

Soverom: 11,3

Bad: 4,4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse ved inngangsparti: 6,1

Terrasse i forkant: 18,4

2. etasje

7 m² Balkong: 6,6.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8469.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Areal for felles tomt. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport.

Beliggenhet

Unnelandsvegen 464B har en flott beliggenhet på Espeland i Arna med kort vei til butikker, skoler og barnehager. For dagligvarehandelen ligger både Spar Lone og Coop Extra Lone i gangavstand fra boligen. For ytterligere servicetilbud er det en kort kjøretur til Øyrane Torg - hvor du finner et godt utvalg av butikker, spisesteder, legekontor, vinmonopol, apotek m.m. Ved Øyrane finner du Arna Stasjon, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på bare 8 minutter. Ellers kan du kjøre til Bergen sentrum, Åsane og Lagunen på ca. 30 minutter.

For den turglade er det gode turmuligheter i nærområdet, som for eksempel Skådalsnipa eller til Hauggjelsvarden fra Haukeland. Du kan også gå tur fra Osavatnet til blant annet Redningshytten og Gullfjellet. Trives du best med å trene innendørs finner du treningssenter like i nærheten (Optimum Ekspresstrening og Arna Treningssenter).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Akasia Neshaugene barnehage
- Unneland barnehage

Skoler i nærheten:

- Lone barneskole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Bygningssakkyndig

Espen Rikstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Taktekkingen består av taktekking fra byggeår.
- Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår.
- Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning fra byggeår.
- Aluminiums vinduer med isolert 3-lagsglass, fra byggeår.
- Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
- Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 2. etasje.

Innvendig:

- Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
- Innvendig overflater fremstår i god stand.
- Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår.
- Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.
- Smøremembran og plastsluk.
- Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger av malte plater.
- Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.

Tomteforhold:

- Antatt byggegrunn av sprengstein og selvdrenerende masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Kontroll BKK 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Halo wallbox 11kW med wifi

Innhold

Velkommen til Unnelandsvegen 464B – en moderne bolig fra 2022 med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Her får du 3 soverom, 2 stuer og 2 bad, og et hjem som passer perfekt for familier som ønsker både plass og komfort.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med kort avstand til både barneskole og barnehage. I tillegg er det bare en kort spasertur til Coop Extra og Spar på Lone, og kollektivtilbudet er godt med et busstopp kun 300 meter unna, som tar deg til både Indre Arna og Nesttun.

I første etasje møter du en romslig entre på 4,7 kvm, med flislagt gulv og varmekabler – perfekt for å henge fra seg yttertøy og sko. Et lyst og trivelig soverom på 9,8 kvm gir plass til både seng og skap, og er ideelt som barnerom. Badet på 5,7 kvm er helfislet, har varmekabler, vegghengt toalett og et herlig badekar. I tillegg er det et praktisk bod/vaskerom, som gjør hverdagen enklere for familien.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og gir et romslig og innbydende område på 23,8 kvm. Kjøkkenet, fra Designa, er moderne og funksjonelt, perfekt for både matlaging og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på 18 kvm, hvor du kan nyte fine dager ute, og med direkte tilgang til en lekeplass som gjør det enkelt for barna å leke.

I andre etasje finner du en stor stue på 36,7 kvm, et perfekt rom for avslapning og samvær. Her er det også to soverom, inkludert et hovedsoverom på 11,3 kvm, som har plass til det du skulle trenge av møbler. Badet på 4,4 kvm er praktisk innredet med dusjhjørne og vegghengt toalett, også her er det varmekabler. En koselig balkong på 6,6 kvm gir ekstra uteplass, ideell for å nyte en stille stund.

Dette er en bolig som kombinerer praktiske løsninger med moderne fasiliteter, og med en flott beliggenhet som gjør hverdagen enklere. Unnelandsvegen 464B er et hjem hvor du virkelig kan trives!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er montert innfelt stikkontakt i våtsonen til vask.

Tiltak: anbefaler jevnlig tilsyn.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon utført som kompakt tak. Dermed ikke mulig for videre undersøkelse.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Ved kjøp av prosjektert bolig har selger gjort en rekke tilvalg, blant annet Desinga kjøkken. Ta kontakt med megler om det er spørsmål tilknyttet tilvalget.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Telenor bredbånd og T-We abonnement (betales av sameie, dekt av felleskostnader)

Parkering

Faste plasser på fellesareal

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Informasjon fra BKK:

"Viser til kontroll av anlegg Unnelandsvegen 464B, utført den 06.10.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet." Kontakt megler for mer informasjon.

Ny eier blir automatisk medlem i velforeningen i sameiet. Det er ingen kostnad tilknyttet dette. Velforeningen er for Eierseksjonssameiet Unnelandstunet og Unnelands familietun.

Det er ingen felles forsikring på seksjonene. Det må hver enkelt husstand stå for selv.

Det er planlagt å videreutvikle nabolaget og det er prosjektert flere tomannsboliger og rekkehus i nærområde. Ny eier må dermed være klar over at det vil forekomme byggestøy.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- NIBE F470 Varmepumpe
- Varmekonvektor montert i stue, 1. og 2. etasje.
- Varmekabler.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 17 881

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 934 046

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 736 183

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Ny eier blir automatisk medlem i velforeningen i sameiet. Det er ingen kostnad tilknyttet dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

121/1161

Felleskostnader inkluderer

Kr 1 500,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer brøyting og vedlikehold av fellesarealer, grunnpakke for tv og internett. Forfallsdato for felleskostnader er siste i måneden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Andel fellesformue

Kr 5 000

Andel fellesformue dato

21.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Unnelandstunet

Organisasjonsnummer

931063766

Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke skriftlig budsjett per dags dato. Nytt styre skal utforme budsjett for 2024/2025.

Seksjonens andel i fellesformue på kr 50.000,- er på kr 5.000,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Unnelandstunet

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 290, bruksnummer 96, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/290/96/6:

06.07.2018 - Dokumentnr: 995229 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 290 bnr 21 og 96 har gjensidig rett til å ligge vei, vann og avløp over hverandres eiendommer.

06.07.2018 - Dokumentnr: 995229 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 290 bnr 21 og 96 har gjensidig rett til å ligge vei, vann og avløp over hverandres eiendommer.

28.08.2018 - Dokumentnr: 1191446 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:24

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 96, i Bergen kommune gir med dette eier av gnr 290 bnr 24 veirett. Gnr 290 bnr 24 skal være solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av veien som benyttes som tilkomst til eiendom gnr 920 bnr 24.

28.08.2018 - Dokumentnr: 1191459 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:72

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 96, i Bergen kommune gir med dette eier av gnr 290 bnr 72 veirett. Gnr 290 bnr 72 skal være solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av veien som benyttes som tilkomst til eiendom gnr 920 bnr 72.

28.08.2018 - Dokumentnr: 1191472 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:95

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 96, i Bergen kommune gir med dette eier av gnr 290 bnr 95 veirett. Gnr 290 bnr 95 skal være solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av veien som benyttes som tilkomst til eiendom gnr 920 bnr 95.

01.02.2019 - Dokumentnr: 139304 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:68

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om spillvannsledning

Bestemmelse om felles avløpspumpestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 68 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private vann- og spillvannsledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 68 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

01.02.2019 - Dokumentnr: 139693 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:17

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om spillvannsledning

Bestemmelse om avløpspumpestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 17 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private vann- og spillvannsledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 17 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142105 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:72

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 72 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private vannledninger.

- Gnr 290 bnr 72 har solidarisk vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142105 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:72

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 72 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private spillvannsledninger.

- Gnr 290 bnr 72 har solidarisk vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142158 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:95

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 95 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private vannledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 95 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142158 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:95

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 95 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private spillvannsledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 95 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142189 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:75

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 17 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private vannledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 17 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet.

04.02.2019 - Dokumentnr: 142189 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:75

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 290 bnr 75 har rett til å knytte seg på gnr 290 bnr 21 og 96 sine private spillvannsledninger.

- Eiere av gnr 290 bnr 75 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpestasjon.

17.03.2021 - Dokumentnr: 322032 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Avtalen gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg på gnr. 290 bnr. 96 i Bergen kommune. Nettstasjonen benevnes nr. 4026 navn Unnelandsvegen 462A, etableres i prosjektnr. 318618. Nettstasjon nr. 4026 og traseer for kabelgrøfter plasseres som vist på vedheftet kart datert 08.02.2021.

- BKK Nett gis rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye ovennevnte nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, herunder både høyspentkabler inn og ut fra nettstasjonen, samt lavspentkabler, signalkabler, kabelfordelingsskap og andre nødvendige komponentet, som vist på avtalens kart.

- Nettstasjonen plasseres i egen bygning på 3,0 x 2,3 meter. Kabeltraseenes lengde er ca. 115 meter.

- Fremtidig bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter kan kun oppføres etter avtale med BKK Nett. Kortere avstand krever spesielle brannforebyggende tiltak. Fremtidig bebyggelse må heller ikke oppføres innen et belte med bredde på 3 meter, 1,5 meter til hver side for senter av kabeltraseen. Det må ikke fylles masser eller beplantes på en måte som kan være til hinder for vedlikeholdet av anlegget.

- Grunneier gir BKK Nett rett til nødvendig adkomst til anleggene, herunder rett til å benytte eksisterende veier og veier som etableres på et senere tidspunkt. All ferdsel skal skje til minst mulig ulempe for grunneier.

- BKK Nett plikter å utbedre eventuelle skader eller ekstraordinær slitasje de har forvoldt, men er ikke ansvarlig for ordinært vedlikehold. Grunneier er på sin side ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som BKK Nett har ervervet rett til benytte.

02.06.2021 - Dokumentnr: 648662 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:48

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rettighet til tilkobling felles vann- og avløpsledning. Nesttungruppen AS gir herved rettighet til at gnr. 290 bnr.48, kan tilkobles felles vann- og avløpsledning på gnr.290 bnr 96 i Bergen Kommune. Tillatelsen gis for inntil 3 boenheter, mot betaling av kr 105 000,-.

- Gnr. 290 bnr. 48 må selv innhente tillatelser fra Bergen Kommune og bekoste alle arbeider med tilknytning.

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329527 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:173
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere
- Nesttungruppen As, org nr 914607213, som hjemmelshaver av Gnr 290 Bnr 96 i Bergen Kommune, gir med dette rettighet til vei, vann og avløp til den utskilte parsellen av Gnr 290 Bnr 96 som vist på vedlagt kart.

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329527 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:173
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere
- Nesttungruppen As, org nr 914607213, som hjemmelshaver av Gnr 290 Bnr 96 i Bergen Kommune, gir med dette rettighet til vei, vann og avløp til den utskilte parsellen av Gnr 290 Bnr 96 som vist på vedlagt kart.

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329535 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:174
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere
- Nesttungruppen As, org nr 914607213, som hjemmelshaver av Gnr 290 Bnr 96 i Bergen Kommune, gir med dette rettighet til vei, vann og avløp til den utskilte parsellen av Gnr 290 Bnr 96 som vist på vedlagt kart.
Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten Bergen kommunes org.nr 964338531 samtykke.

22.11.2022 - Dokumentnr: 1329535 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:174
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere
-Nesttungruppen As, org nr 914607213, som hjemmelshaver av Gnr 290 Bnr 96 i Bergen Kommune, gir med dette rettighet til vei, vann og avløp til den utskilte parsellen

av Gnr 290 Bnr 96 som vist på vedlagt kart.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten Bergen kommunes org.nr 964338531 samtykke.

12.12.2022 - Dokumentnr: 1407286 - Bruksrett

Bestemmelse om gjensidig bruk og vedlikehold av arealer

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- På eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 i Bergen kommune er det en rekke arealer som skal benyttes av eierne av disse eiendommene i fellesskap. Dette gjelder uavhengig av på hvilken eiendom arealene befinner seg. Dette omfatter blandt annet arealer til vei, parkering, gangstier, lekeplasser, parselhager og andre felles områder. De aktuelle arealene som er omfattet av denne erklæringen er avmerket på vedlagte situasjonskart.

De som til enhver tid eier eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 senere fradelte eiendommer fra disse, skal ha rett til å bruke arealene i samsvar med det som de er ment å skulle brukes til. I tillegg plikter samtlige rettighetshavere å bidra til forholdsmessig dekning av utgifter til drift, vedlikehold og eventuelle oppgradering av de nevnte arealene.

- Forvaltning av de nevnte arealene skjer gjennom en velforening hvor samtlige eiere av eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 og senere fradelte eiendommer fra disse, er pliktige medlemmer. Den nærmere forvaltningen av arealene skjer i samsvar med vedtak i velforeningen og dens vedtekter. Eiendommen gnr. 290, bnr.21, snr. 10 er unntatt fra pliktene som nevnt over.

- De arealer som er eller blir overdratt til det offentlige er unntatt fra denne erklæringen.

12.12.2022 - Dokumentnr: 1407286 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

- På eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 i Bergen kommune er det en rekke arealer som skal benyttes av eierne av disse eiendommene i fellesskap. Dette gjelder uavhengig av på hvilken eiendom arealene befinner seg. Dette omfatter blandt annet arealer til vei, parkering, gangstier, lekeplasser, parselhager og andre felles områder. De aktuelle arealene som er omfattet av denne erklæringen er avmerket på vedlagte situasjonskart.

De som til enhver tid eier eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 senere fradelte eiendommer fra disse, skal ha rett til å bruke arealene i samsvar med det som de er ment å skulle brukes til. I tillegg plikter samtlige rettighetshavere å bidra til forholdsmessig dekning av utgifter til drift, vedlikehold og eventuelle oppgradering av de nevnte arealene.

- Forvaltning av de nevnte arealene skjer gjennom en velforening hvor samtlige eiere av eiendommene gnr. 290, bnr.96 og 21 og senere fradelte eiendommer fra disse, er pliktige medlemmer. Den nærmere forvaltningen av arealene skjer i samsvar med vedtak i velforeningen og dens vedtekter. Eiendommen gnr. 290, bnr.21, snr. 10 er unntatt fra pliktene som nevnt over.
- De arealer som er eller blir overdratt til det offetlige er unntatt fra denne erklæringen.

20.02.2023 - Dokumentnr: 184904 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 121/1161

- Seksjonering for bygget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig mottatt 28.08.2022. Det ble nylig søkt om ferdigattest, den ble mottatt av kommunen 03.03.2025 og avslått 04.03.2025. Avslaget begrunnes ved at et vilkår i rammetillatelsen ikke er oppfylt. Følgende vilkår i rammetillatelsen ikke er oppfylt: Kommunal veg, SKV1, med tilhørende sideareal regulert til annen veggrunn. I forbindelse med opparbeidingen skal det legges til rette for vegbelysning.

- Styreleder for Orion Prosjekt AS opplyser om at vilkår som gjorde at søknad om ferdigattest ble avslått vil utbedres og arbeidet starter i uke 14. Når dette arbeidet er utført vil det på nytt søkes om ferdigattest.
- Det foreligger pålegg om ferdigstilling, innsendelse av dokumentasjon og ileggelse av tvangsmulkt for Unnelandsvegen felt E, datert 10.01.2025.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, nybygg bolig, datert 29.08.2022.
- Søknad om ferdigattest for Unnelandsvegen felt E, datert 26.02.2025
- Søknad om ferdigattest for Unnelandsvegen felt D, E og F, datert 03.03.2025.
- Avslag på søknad om ferdigattest mottatt av kommunen 03.03.2025, avslått av kommunen 04.03.2025. Begrunnelsen for vedtaket er at følgende vilkår i rammetillatelsen ikke er oppfylt: Kommunal veg, SKV1, med tilhørende sideareal regulert til annen veggrunn. I forbindelse med opparbeidingen skal det legges til rette for vegbelysning.
- Det er avvik fra orginial tegninger og med dagens bruk. Her er det en bod i entre som ikke er det, og entre er dermed større en originalt. Dette er en søknadspliktig endring. Ellers er bygget også malt i en annen farge enn hva som originalt var tiltenkt.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er tatt utgangspunkt i midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2022.

Vei, vann og avløp

Tilkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til grønnstruktur, boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, parkering, annen veggrunn, veg, grøntareal, gangveg - gangareal - gågate, kjøreveg, gate med fortau, avløpsanlegg, energianlegg.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 64700000

Plannavn: ARNA. GNR 290 BNR 21, UNNELANDSVEGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 20.06.2018

Saksnr: 201518977

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til grønnstruktur, boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, parkering, annen veggrunn, veg, grøntareal, gangveg - gangareal, gågate, kjøreveg, gate med fortau, avløpsanlegg, energianlegg.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Faresone: Hensyn grønnstruktur 9,3 %

Frisiktsone. Dekningsgrad 1,6 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone etter kommuneplanen.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- I medhold av plan- og bygningsloven § 11-17 startes det opp planarbeid for oppheving av Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, arealplanID 61020000.

- Hovedoppgaven til denne kommunedelplanen er og legge til rette for politiske ambisjoner i KPA. Det omhandler flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 16480000

Saksnr: 200017586

Plannavn: ARNA. GNR 290 BNR 30 MFL., NESHAUGANE

- Eldre reguleringsplan. Gjelder utvikling av boligområdet ved Neet/ Nehaugane.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 290/174

Bygningsnr: 301409742, 301409724, 301409873, 301409892 og 301409884

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt / Garasjeuthus annekst til bolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 06.11.2024

Saksnr: 202414648 og 202414649

- Unnelandsvegen 474C.

Eiendom: 290/32

Bygningsnr: 139771893-3

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 01.07.2019

Saksnr: 201910525

- Gjelder Unnelandsvegen 496.

Eiendom: 290/173

Bygningsnr: 301409954, 301409952, 301409948, 301409945, 301409836 og 301409770

Bygningstype: Rekkehus/ Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Rammetillatelse

Dato: 06.11.2024

Saksnr: 202414652 og 202414651

- Gjelder Unnelandsvegen 462C.

Eiendom: 290/171

Bygningsnr: 301207714 og 301207720
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 26.05.2023
Saksnr: 202228279
- Gjelder Unnelandsvegen 500D

Eiendom: 290/170
Bygningsnr: 301291269
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 18.12.2023
Saksnr: 202317811
- Gjelder Unnelandsvegen 502.

Eiendom: 290/170
Bygningsnr: 300991137-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 18.12.2023
Saksnr: 202317811
- Gjelder Unnelandsvegen 502.

Eiendom: 290/68
Bygningsnr: 139771737-1 og 139771737-2
Endring: Tilbygg/ Påbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 06.05.2020
Saksnr: 201918101
- Gjelder Unnelandsvegen 458.

Eiendom: 290/48
Bygningsnr: 301324585 og 301324591
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.03.2024
Saksnr: 202316568
- Gjelder Unnelandsvegen 500B.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk overgrenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 512 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
28.03.2025

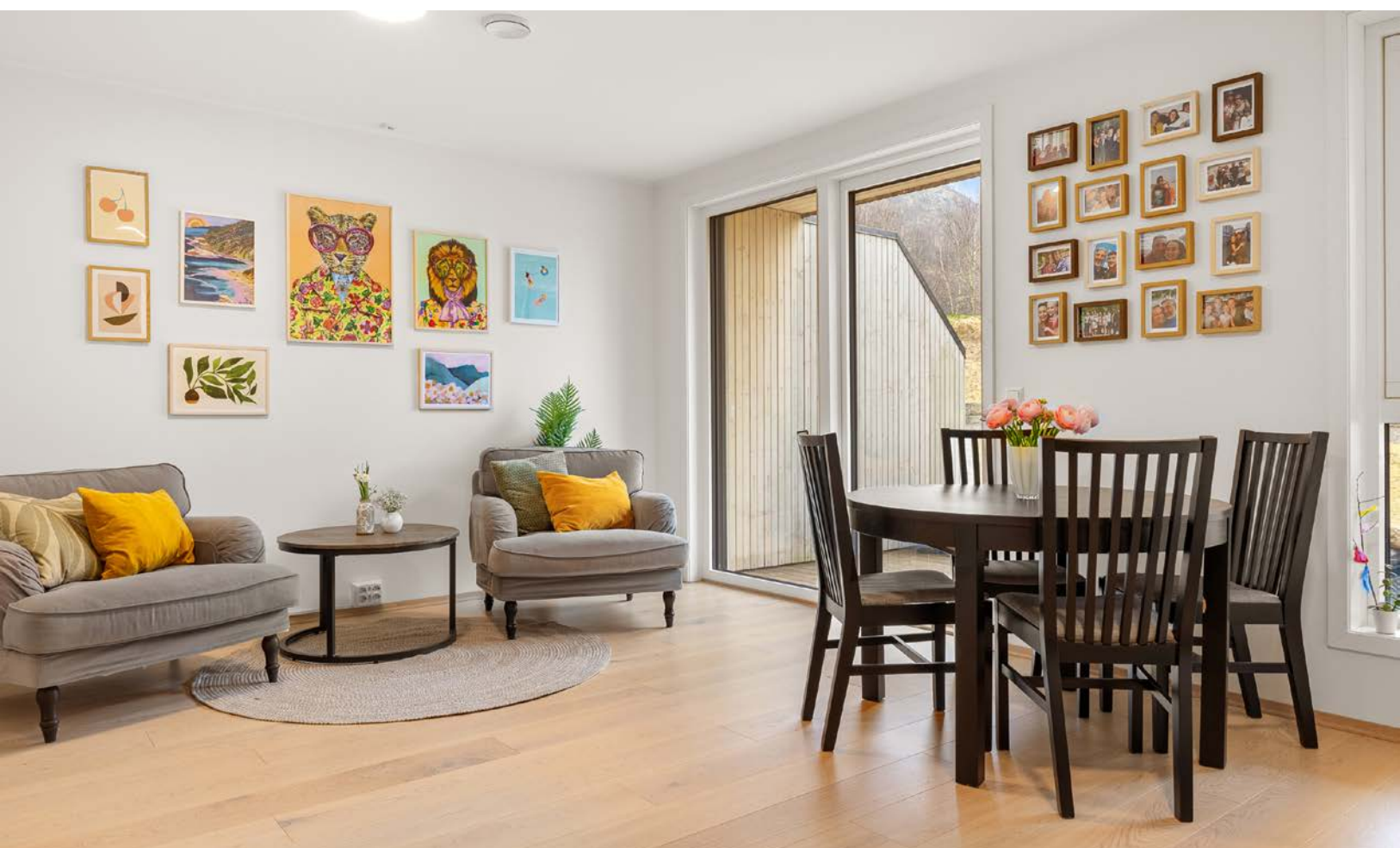




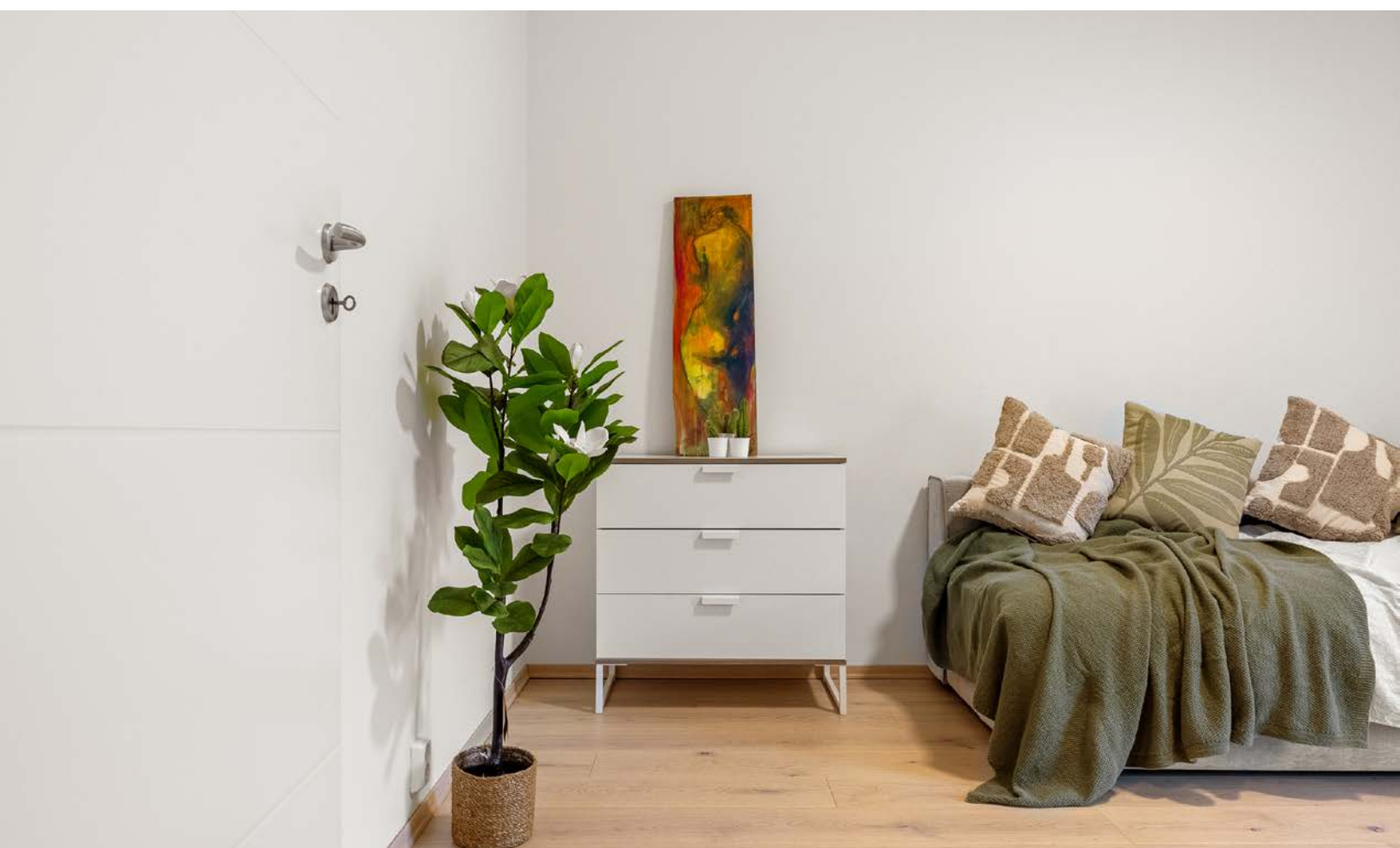


















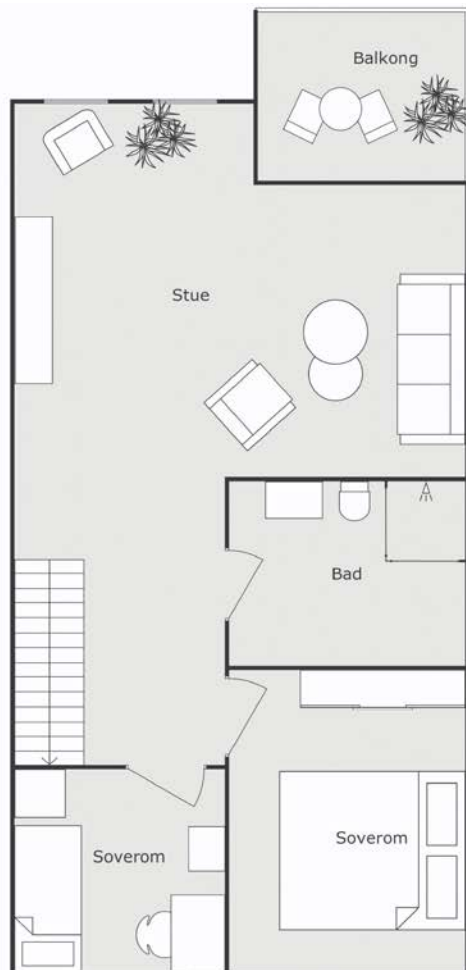













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Unnelandsvegen 464 B, 5267 ESPELAND

 BERGEN kommune

 # gnr. 290, bnr. 96, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 22128-1140

Referansenummer: OS6818

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



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

Norsk takst

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



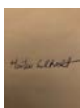
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

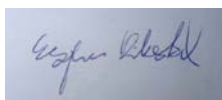
7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



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

Medansvarlig



Espen Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
espen@7fjellstakst.no
994 88 591



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan med fast parkeringsplass.
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasse og balkong.

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende og stående trekledning.
Pultak teknet med takkapp.

Boligen er oppført i 2022, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt ivaretatt.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige
Taktekkingen består av takteking fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning fra byggeår. Kledning fremstår fagmessig utført.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.
En fasade er ikke malt med 2. strøket.

Takkonstruksjon utført som kompakt tak.
Dermed ikke mulig for videre undersøkelse.

Aluminiums vinduer med isolert 3-lagsglass, fra byggeår.
Glass og karmen er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør, balkongskyvedør og balkong dør med glassfelt.
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svipt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendig overflater fremstår i god stand.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er mottatt.

Det er en heltre trapp fra byggeår.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.
Innvendig malte fyllingsdører
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk.
Det er varme i gulv, badekar, og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Det er stedvis noe resterende fuktighet i dusjonene etter at dusjen har vært i bruk.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.
Sluk bør regelmessig rengjøres.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader. Det er balansert ventilasjon med avtrekk. Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kompositt vask. Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys, oppvaskemaskin, micro, vannstoppersystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår. Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje. Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert i bod. Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt. Varmekonvektor montert i stue, 1. og 2. etasje. Kontrollert for funksjon, alder og avvik.

Det er en varmtvannstank fra Nibe, plassert i bod. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling. Sikringssskap med automatsikring. Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti. Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt utvidet grunnundersøkelse. Antatt byggegrunn av sprengstein og selvdrenerende masser. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger. Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

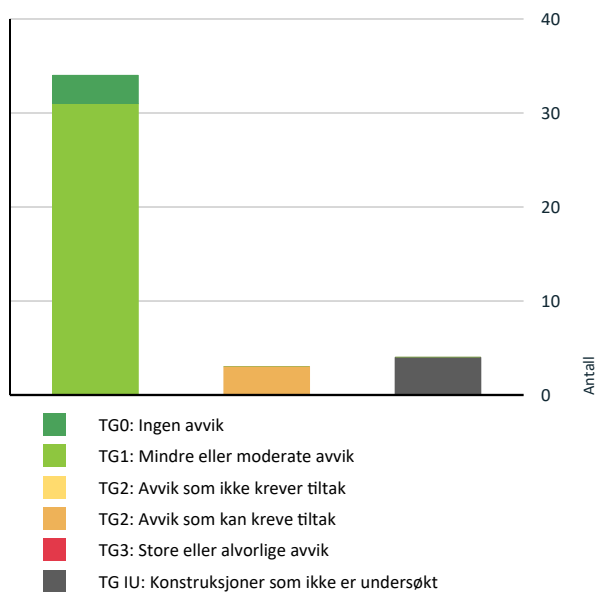
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mottatt godkjente tegninger etter befarig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks 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 takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige
Taktekkingen består av taktekking fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt.



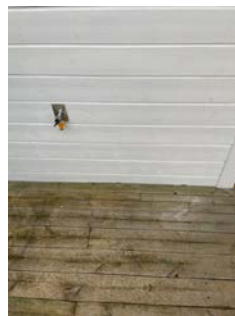
Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning fra byggeår. Kledning fremstår fagmessig utført.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført som kompakt tak.
Dermed ikke mulig for videre undersøkelse.

Vinduer

Tilstandsrapport

Aluminiums vinduer med isolert 3-lagsglass, fra byggeår.
Glass og karmen er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



TG 1 Dører

Ytterdør, balkongskyvedør og balkong dør med glassfelt.
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendig overflater fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.



1 TG 0 Radon

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er mottatt.

1 TG 1 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår. Innvendig trapp er funksjons testet. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører. Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger. Himling av malte plater. Smøremembran og plastsluk. Det er varme i gulv, badekar, og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innfelt stikkontakt i våtsonen til vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger av malte plater. Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse. Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



1. ETASJE > VASKEROM

1. ETASJE > Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.



1. ETASJE > VASKEROM

1. ETASJE > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

1. ETASJE > Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1. ETASJE > Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.



2. ETASJE > BAD

TG I Overflater vegger og himling

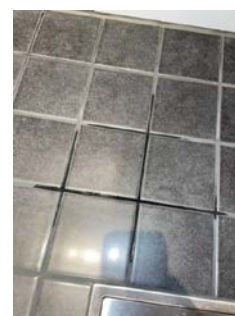
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje



2. ETASJE > BAD

TG I Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Det er stedvis noe resterende fuktighet i dusjonene etter at dusjen har vært i bruk.



2. ETASJE > BAD

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.
Sluk bør regelmessig rengjøres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belsning over.
Undersøkt for slitasje og skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kompositt vask.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys, oppvaskemaskin, micro,
vannstoppersystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og
bruksslitasje



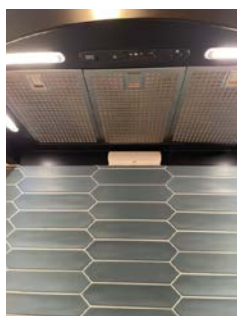
Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.



TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert i bod.
Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Varmekonvektor montert i stue, 1. og 2. etasje
Kontrollert for funksjon, alder og avvik.



Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank fra Nibe, plassert i bod.
Undersøkt for alder, plassering, avdripp, fukt skjolder og elektrisk tilkobling.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikring.
Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt utvidet grunnundersøkelse.
Antatt byggegrunn av sprengstein og selvdrenerende masser.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

TG 0 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

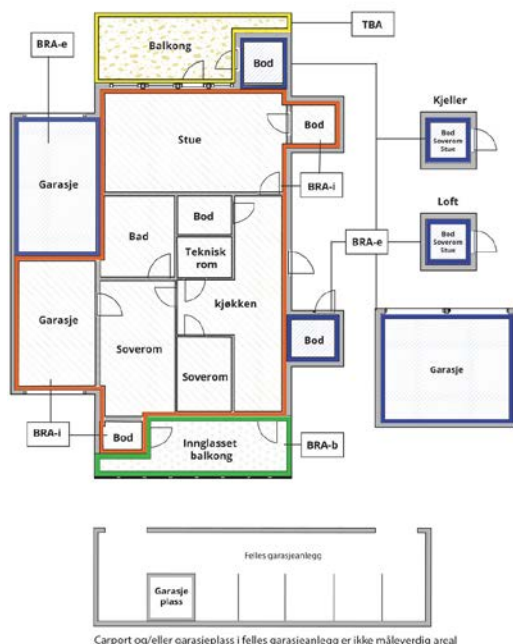
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	59	5		64	25	1	65
2. etasje	62			62	7		62
SUM	121	5			32	1	127
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom	Bod	
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje
Entre: 4,7
Soverom: 9,8
Bad: 5,7
Stue/kjøkken: 23,8
Gang: 8,2
Vaskerom: 3,8

Ekstern bod: 5,1

Terrasse: 18,4
Terrasse: 6,1

2. etasje
Stue: 36,7
Soverom: 7,8
Soverom: 11,3
Bad: 4,4

Balkong: 6,6

Takhøyde
1. etasje: 2,46
2. etasje: 2,29 - 3,22 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt godkjente tegninger etter befaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2022

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	121	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Jonathan Peter Angus	Kunde
	Victoria Gribkovskaia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	290	96		6	8469 m ²	Propcloud.no	Ikke relevant

Adresse

Unnelandsvegen 464 B

Hjemmelshaver

Angus Jonathan Peter, Gribkovskaia Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med attraktiv beliggenhet og kort avstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse,

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Fremvist	2	Nei
Eier	20.03.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.02.2019		Fremvist	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2022	Midlertidig brukstillatelse	Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS6818>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonathan Peter Angus	Victoria Gribkovskaia
Gateadresse	
Unnelandsvegen 464B	
Poststed	Postnr
ESPELAND	5267
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	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94257630

Document reference: 1501250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JPA, VG

1

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

Svar

Nei

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

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

Nei

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 BKK 2022

Filer

[BKK rapport 2023.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Halo wallbox 11kW med wifi

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, tømrerarbeid 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

Nei

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
- 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

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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 1501250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Angus	ab71b91604f4e77b0228b30 324e163b52143eb0c	25.03.2025 19:10:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Gribkovskaia	07ae0a0bf80f108e835690 979b13038baabb960	25.03.2025 19:05:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250067

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

Nabolagsprofil

Unnelandsvegen 464B - Nabolaget Espeland-Unneland - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Espeland ved Moldalia Linje 94	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	7 min 🚗 5.7 km
🚏 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 🚗 20.6 km
✈️ Bergen Flesland	26 min 🚗

Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	11 min 🚗 8.3 km
Arna videregående skole 200 elever	10 min 🚗 7.6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	18 min 🚗 12.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Lone	9 min 🚶
-----------------------	---------

«Her er det kjekt å bu!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

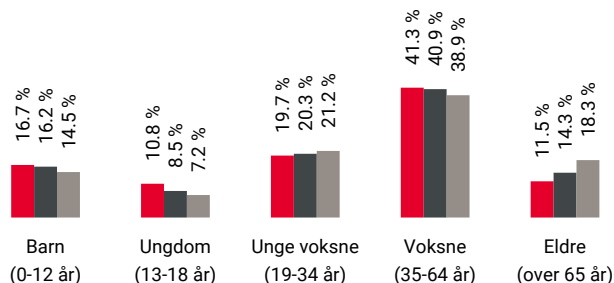
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Espeland-Unneland	1 172	486
🇳🇴 Espeland	3 058	1 301
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 🚶 0.9 km
Unneland barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 🚗 2.7 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 🚗 4 km

Dagligvare

Spar Lone Post i butikk	7 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Lone PostNord	9 min 🚶 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



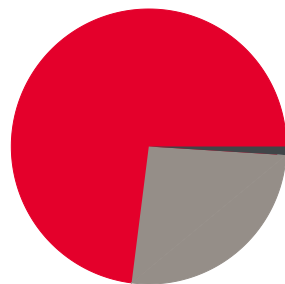
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Espelandsidretts plass Fotball	5 min	0.4 km
	Espelandshallen Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	Optimum	11 min	
	Arna Treningssenter	4 min	

Boligmasse



- 73% enebolig
- 1% blokk
- 26% annet

«Midt i naturen, fredelig, turområder lokalt, vann med gode muligheter for å bade, fiske og is-aktivitet»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Øyrane Torg	8 min
	Apotek 1 Arna	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

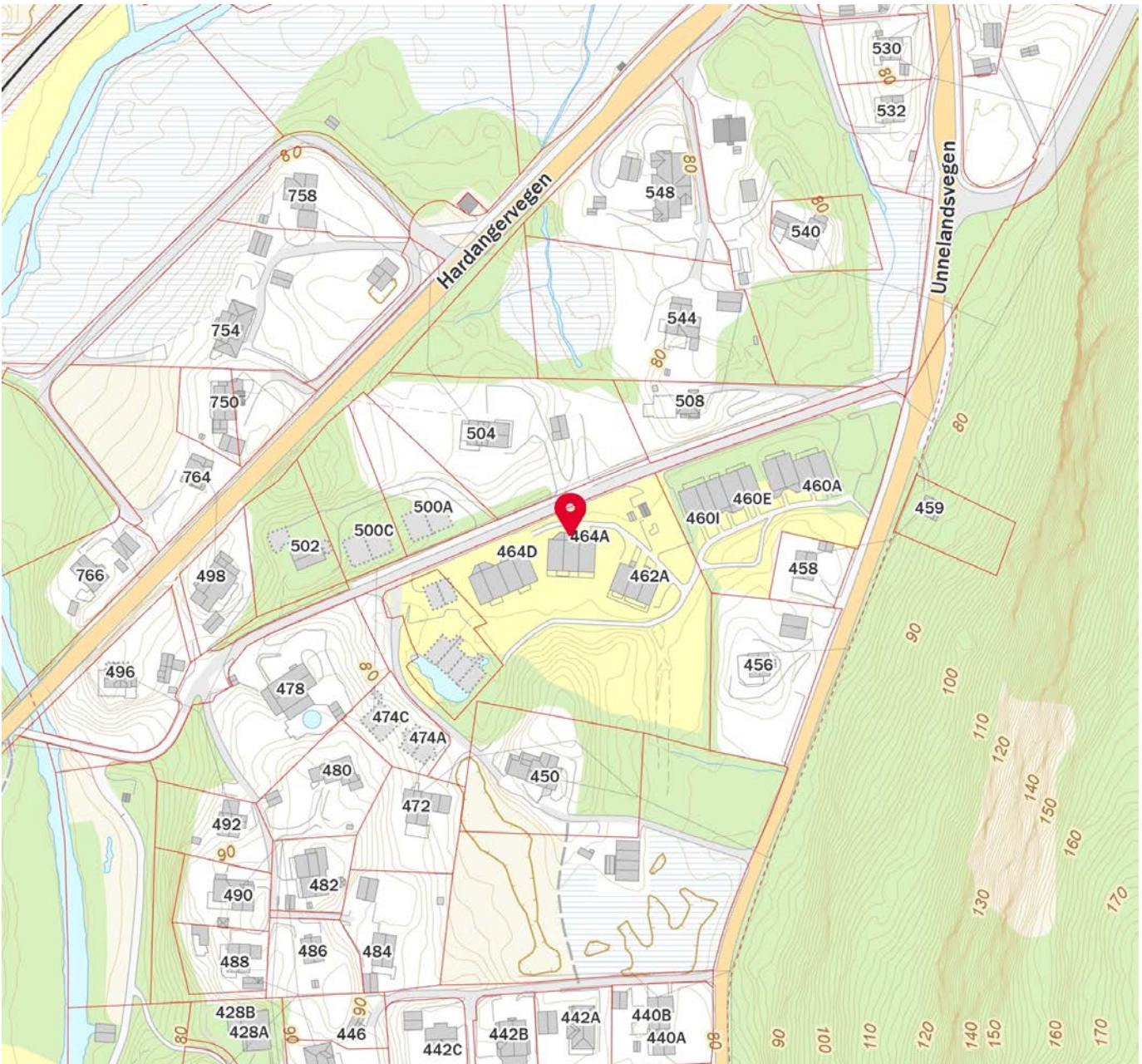


0% 43%

- Espelands-Unneland
- Espelands
- Norge

Sivilstand

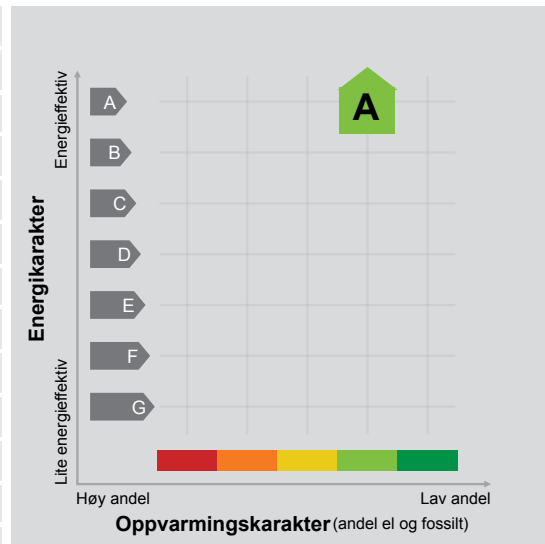
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Unnelandsvegen 464B
Postnummer	5267
Sted	ESPELAND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	290
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300737438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	42006249-8b36-417d-9b54-a706b8a43ea7
Dato	26.01.2024
Innmeldt av	Miljøconsult AS v/ HÅVARD LOHNE



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Unnelandsvegen 464B
5267 ESPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre