

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791
E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 115 990,-
Total ink omk.: Kr 4 705 990,-
Felleskostn.: Kr 2 010,-
Selger: Antonio Sebastian Larsen
Chipoco
Andrine Hauge Johansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 136/141 kvm
Tomtstr.: 5859.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 290, bnr. 21
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1501240226

Ditt nye hjem?

Velkommen til Unnelandsvegen 460H! Dette er en lekker familiebolig med gode kvaliteter. Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet 3(4) soverom, 2 stuer og 2 bad. Beliggenheten er meget barnevennlig i blindvei med lite gjennomgangstrafikk, og kort gangavstand til skole, barnehage, buss og butikk.

Nøkkelinfo:

- Kjøkken fra kvalitetsmerke Designa
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld sommerstid
- Kort gange til nærmeste butikk (Coop Extra og Spar)
- 280 meter til nærmeste busstopp med avganger retning Nesttun og Arna Terminal (med tog til sentrum på ca. 8 min.)
- Ca. 15 min. å kjøre til Nesttun senter og bybanen
- Parkering med mulighet for el-bil lading
- Soverom 4 vegg-i-vegg med hovedsoverom er omgjort til walk-in-garderobe av nåværende eier - mulig å tilbake stille ved behov



Innhold

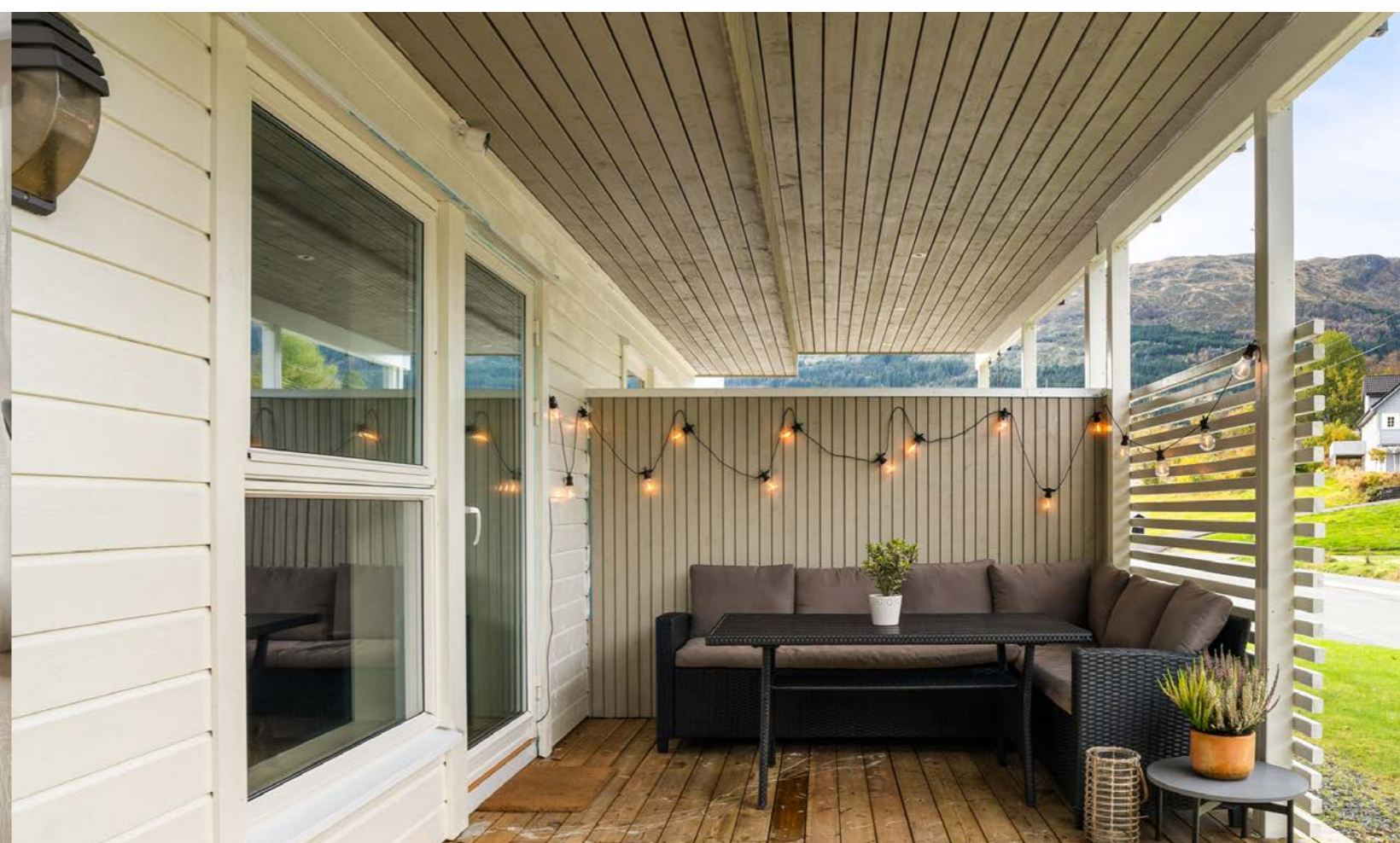
Velkommen	2
Om eiendommen	26
Nabolagsprofil	65
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

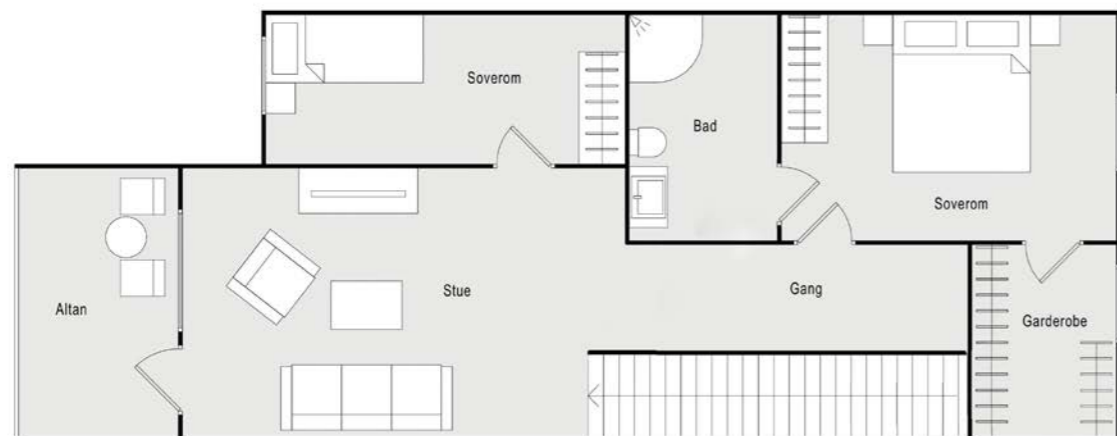
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

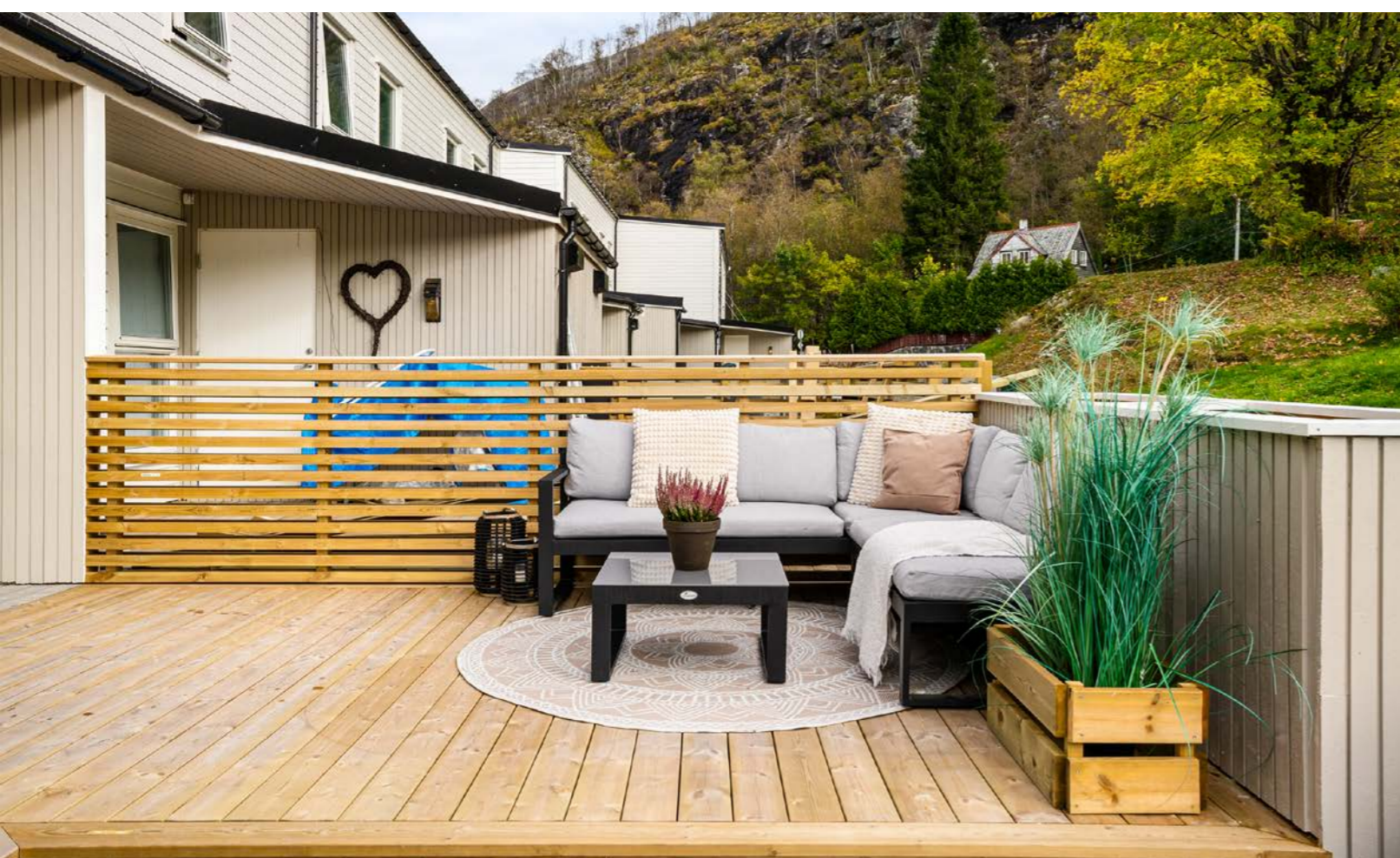














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 141 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m²

Entré 4,2 m²

Garderobe 3,1 m²

Gang m/trapp 6 m²

Bad 5,4 m²

Vaskerom 3,3 m²

Kjøkken 28,1 m²

Soverom 11,5 m²

BRA-e: 5 m²

Utvendig bod 5 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

Stue m/trapp 33,8 m²

Bad 5,1 m²

Soverom 11,8 m² og 7,9 m²

Garderobe 7,6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5859.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Areal for felles tomt. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport.

Beliggenhet

Unnelandsvegen 460H 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, legekantor, 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).

Skoler og barnehager i nærheten:

- Akasia Neshaugene barnehage

- Unneland barnehage

- Lone barneskole

- Garnes ungdomsskole

- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Skråtak med membrantekking. Isolert skråtak.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i 250 mm isolert bindingsverk. Stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Malt profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmer.

Altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Glatte finerte dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Isolert betonggulv mot grunnen.

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nibe f470 Avtrekksvarmepumpe

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

Nibe f470 Avtrekksvarmepumpe

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Service med Arna Åsane rørleggerarbeidet AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

På parkeringsplassen som hører til boligen

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Jeg har bygget terrasse på fremsiden av huset. Med hjelp av stefar og en kamerat som har drevet tømmerfirma tidligere.

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?

Naboen i andre rekke, hadde rotter i ytterboden i en liten periode. Men tiltak ble iverksatt umiddelbart. Og har ikke vært her igjen. Siden den gang.

Tilleggs kommentar:

Nibe f470 avtrekkspumpe Den vil bli erstattet på garanti, med en ny. Ettersom den ikke ble i orden etter å forøke å reparere den.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Unnelandsvegen 460H. Dette er en innholdsrik familiebolig med gode kvaliteter og lekker utførelse. Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet 3(4) soverom, 2 stuer og 2 bad. Soverom 4 som er vegg-i-vegg med hovedsoverom er gjort om til walk-in-garderobe av nåværende eier. Beliggenheten er meget barnevennlig med kort gangavstand til skole, barnehage, buss og butikk.

Stue / kjøkken:

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning i 1. etasje. Rommet har et areal på 28,1 m² med god plass til å innrede med sofaseksjon og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en herlig treterrasse på på 20 m² med plass til sittegruppe, grill og beplantning.

Lekker kjøkken fra kvalitetsmerket Designa i en moderne svart utførelse. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken og kjøkkenøyen. Kjøkkenøyen skaper en sosial sone under matlaging og lekser på ettermiddagen.

Stue 2. etasje:

Innbydende stue i boligens 2. etasje på 33,8 m² - et perfekt ekstra oppholdsrom for barnefamilien. Rommet kan enkelt innredes med sofaseksjon og mediemøblement. Fra stuen er det utgang til altan på 9 m². Altanen kan innredes med ønsket utemøblement.

Bad:

Boligen har et bad i hver etasje. Badene er i lik utførelse, med lyse farger og mørke detaljer, som holder den røde tråden i boligens stil. Badene er helfliset og innredet med dusjvegg, servant med møblement og veggmontert wc. Det er gulvvarme i badene.

Vaskerom:

Vaskerom i første etasje med fliser på gulv og platet og malte vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har totalt 3(4) soverom. Et av soverommene er gjort om til walk-in-closet, som er tilknyttet hovedsoverommet. Dette er mulig å tilbake stille dersom man har behov for et 4. soverom. Hovedsoverom kan innredes med dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement. Dette har også egen inngang til badet i 2. etasje. Soverom 2 og 3 kan benyttes som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Soverommene har et areal på 11,5 m², 11,8 m² og 7,9 m², samt garderoben på 7,6 m².

Standard

Innvendige overflater:

Laminat og fliser på gulver, platet og malte vegger og himlinger.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater: Fuktskade i en skjøt på laminatgulv i kjøkken. Bom i flere gulvfliser i entré. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er for lite fall til sluk Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke behov for tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes regelmessig. Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør, hvis sameiet tillater det, føres ut av bygget.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Taket er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

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.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass, denne er merket med H. Det er mulig for el-bil lading på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

303119904/14

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon Viser til kontroll av anlegg Unnelandsvegen 460H, utført den 15.09.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Informasjon fra årsmøte:

- I 2023 ble sameiet registrert i foretaksregisteret og det ble kort tid etter opprettet bankkonto i DNB. Det ble vedtatt i styret at fellesutgifter ikke skulle kreves inn tilbake i forrige kalenderår, men når det foreligger en oversikt av faktiske utgifter fra utbygger(D.K Eiendom), vil dette kreves inn.
- Velforening er opprettet og meldt inn til Brønnøysundregisteret. Styret har satt av penger som skal inn til velforeningen.
- Etter rapport fra NIBE er det funnet følgende feil; dårlig avløp fra spillkopp. Det er også gjort funn av skader på avtrekkpumpe.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med gulvvarme i badene og i entre.

Varmekonvektor i gang.

Luft-til-vann varmepumpe, som forsyner boligen med varmt vann til forbruk og til gulvvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 18 823

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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 1 183 907

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 498 848

Formuesverdi sekundær år

2022

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

11/101

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer internett og tv gjennom Telenor, vedlikehold av felles uteområde og felles boligforsikring.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet/borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2010

Sameiet

Sameienavn

Sameie Unneland Familietun

Organisasjonsnummer

930758876

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vegard Aksland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 290, bruksnummer 21, seksjonsnummer 8 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/290/21/8:

09.11.1931 - Dokumentnr: 990123 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

09.11.1931 - Dokumentnr: 990123 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:23

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen har veirett over hovedbruket.

20.04.1989 - Dokumentnr: 12112 - Skjønn Gullfjellvassdraget.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er bestilt, men ikke mottatt fra

Kartverket, da de ikke finner dette i sitt arkiv.

06.07.2018 - Dokumentnr: 995229 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 290 bnr 21 og 96 har gjensidig rett til å ligge

vei over hverandres eiendommer.

06.07.2018 - Dokumentnr: 995229 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 290 bnr 21 og 96 har gjensidig rett til å ligge

vann- og avløp over hverandres eiendommer.

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:21

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 avløpspumpepestasjon.

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 avløpspumpepestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

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 avløpspumpepestasjon.

01.02.2019 - Dokumentnr: 139710 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:96
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om spillvannsledning

Bestemmelse om felles avløpspumpepestasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:4601 Gnr:290 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

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

- Eiere av gnr 290 bnr 96 har solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt for hele fellesledningen de er tilknyttet, samt for felles avløpspumpepestasjon.

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:21

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:21

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 avløpspumpepestasjon.

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:21

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 avløpspumpepestasjon.

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:21

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 avløpspumpepestasjon.

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:21

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:21

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 avløpspumpepestasjon.

12.12.2022 - Dokumentnr: 1407286 - Bruksrett Bestemmelse om gjensidig bruk og vedlikehold av arealer

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiere av gnr 290 bnr 96 og 21 har til enhver tid rett til å bruke fellesarealene på begge bnr.

- Rettighetshavere plikter å bidra til dekking av utgifter til drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av disse arealene.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiere av eiendommene gnr 290 bnr 21 og 96 er pliktig til medlemskap i velforening.

03.05.2022 - Dokumentnr: 469878 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 11/101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, nybygg bolig, datert 03.05.2022. I følge styret foreligger det ikke ferdigattest for deler av feltene i nabolaget, inkludert denne. Styret har kontaktet utbygger som mener det har skjedd en feil hos kommunen ifm. søknad om ferdigattest. Styret opplyser at utbygger skal ta dette videre med kommunen. Etter samtale med utbygger(14.10.2024) bekrefter de at de jobber med ferdigattesten opp mot kommunen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, Unnelandsvegen 508 felt G-H.

- Utomhusplan og situasjonsplan, Unnelandsvegen felt G-H, datert 25.09.2018

- Renovasjonsteknisk plan, datert 16.10.2018

- Farge- og materialoppsett, datert 20.11.2018

- Arealoppsett Unnelandsvegen, datert 10.12.2018

- Plan-, snitt- og fasadetegninger, Unnelandsvegen felt G og H, datert 05.02.2019

- Søknad om rammetillatelse, Unnelandsvegen 508 felt G-H, datert 14.02.2019

- Rammetillatelse for nybygg rekkehus felt B og G, datert 02.04.2019

- Søknad om igangsettingstillatelse, datert 15.10.2020

- Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, for grunnarbeid til prøvegraving for å avdekke avstanden til fjell og til eksisterende VA-anlegg, datert 16.10.2020

- Søknad om endring av vilkår i rammetillatelse, datert 17.11.2020

- Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, Unnelandsvegen felt G, datert 19.11.2020

- Tillatelse til endring/flytting av vilkår i rammetillatelse, datert 19.11.2020

- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket, nybygg bolig, datert 24.11.2020

- VA-etatens uttalelse til revidert utomhusplan, Unnelandsvegen boligfelt, datert 11.12.2020

- E-post vedr. søknad om endring av gitt tillatelse og dispensasjon, datert 18.12.2020

- Søknad om endring av gitt tilatelse og dispensasjon fra reguleringsplan, datert 18.12.2020

- Situasjonsplan, Unnelandsvegen boliger, datert 18.12.2020

- Vedlegg, endret plassering av pumpestasjon, datert 18.12.2020

- Tillatelse til endring, datert 08.01.2021

- Søknad om midlertidig brukstillatelse, datert 08.04.2022

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.05.2022.

Vei, vann og avløp

Vei:

Tilkomst via offentlig vei.

Vann:

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.

Avløp:

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 tilknyttetsolidarisk vedlikeholdsplikt.

Kommentar fra kommunen:

Sluttdokumentasjon på det private va-anlegget er ikke mottatt og saken er derfor ikke avsluttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 64700000

Plannavn: ARNA. GNR 290 BNR 21, UNNELANDSVEGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.06.2018

Saksnr: 201518977

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Faresone: Høyspenningsanlegg. Dekningsgrad: 6,1 %.

Frisiktsone. Dekningsgrad 3,4 %

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen:

Vilkår, bruk. Dekningsgrad 8,5 %

- Det skal være utført støyberegninger og eventuelle støytiltak for området.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 26,4 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 5710000

Plannavn: ARNA.ESPELAND, PARSELL

UNNELANDSVEGEN - MOLDALIA, VEG TIL RENSEANLEGG

- Eldre reguleringsplan for vei til renseanlegg.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 290/173

Bygningsnr: 301173088

Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 24.02.2023

Saksnr: 202223748

- Gjelder Unnelandsvegen 462C.

Eiendom: 290/173

Bygningsnr: 301173091

Bygningstype: Veksthus

Status: Rammetillatelse

Dato: 24.02.2023

Saksnr: 202223748

- Gjelder Unnelandsvegen 462C.

Eiendom:290/173
Bygningsnr: 301173094
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 24.02.2023
Saksnr: 202223748
- Gjelder Unnelandsvegen 462C.

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

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

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

Eiendom: 290/48
Bygningsnr: 301324591
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 19.03.2024
Saksnr: 202316568
- Gjelder Unnelandsvegen 500A.

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

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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,

gjørne 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 eiendomsmeidler 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

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
114 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 990 (Omkostninger totalt)
126 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
129 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 705 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 719 190 (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 115 990

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhentning opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-.

Oppdragsansvarlig

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

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

Salgsoppgavedato

30.10.2024

Tilstandsrapport

Rekkehus

Unnelandsvegen 460 H, 5267 ESPELAND

BERGEN kommune

gnr. 290, bnr. 21, snr. 8



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.

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 15943-2192

Referansenummer: DU1428

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Oppdragsnr.: 15943-2192

Befaringsdato: 07.10.2024

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

REFERANSEnivå

Bygningen er oppført i 2022. Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og TEK 17, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2022. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Den har lite bruksslitasje. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Skråtak med membrantekking. Takrenner og nedløp av aluminium. Ytterveggene er oppført i 250 mm isolert bindingsverk. Stående trekledning. Isolert skråtak. Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Malt profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmer. Altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Altan på 9 m², med utgang fra stue. Treterrasse på 20 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulver, platet og malte vegger og himlinger. Trebjelkelag i etasjeskille. Isolert betonggulv mot grunnen. Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen. Malt tretrapp. Glatte finerte dører. Oppvarming med gulvvarme i badene og i entre. Varmekonvektor i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er fra byggeår. Platet og malte vegger og himling. Fliser på gulv. Klemring og membran er synlig i plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Vaskerommet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Badet er fra byggeår.

Fliser på vegger, platet og malt himling. Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok. Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 51 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist. Slukrenne langs vegg i dusjkrok. Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Badet er fra byggeår.

Fliser på vegger, platet og malt himling. Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok. Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 56 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist. Slukrenne langs vegg i dusj. Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og frysenskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom. Anlegget fungerer ikke, men skal repareres før salg. Luft-til-vann varmepumpe, som forsyner boligen med varmt vann til forbruk og til varmekonvektor. Automatsikringer med jordfeilautomater, 15 kurser og overbelastningsvern. Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen. Ringmur i betong. Treterrasse, asfalt og grus rundt bygget. Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår. Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

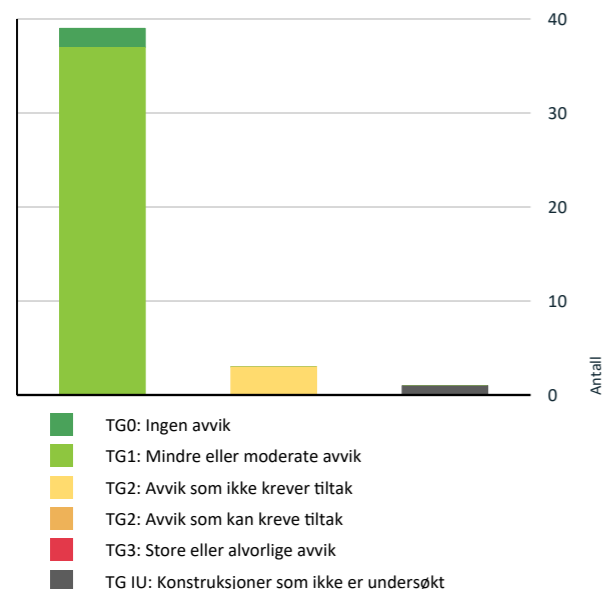
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

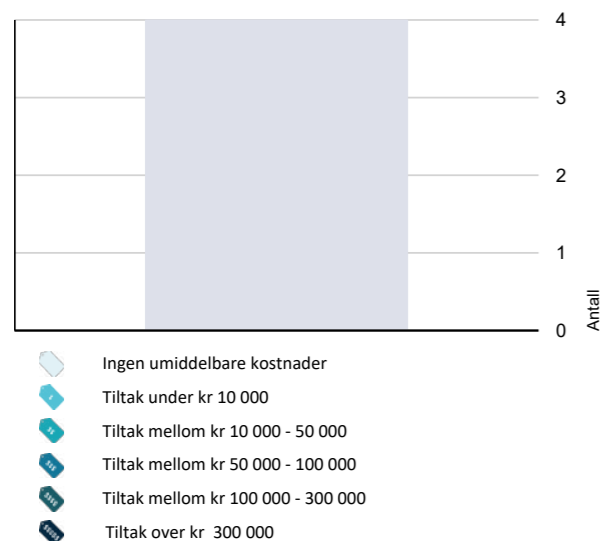
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun denne boligen som er vurdert i denne rapporten. Øvrige bygninger i sameiet er ikke vurdert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler.

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](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår: 2022
Kommentar: Opplyst av eier

Anvendelse: Boligen er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Skråtak med membrantekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 250 mm isolert bindingsverk. Stående trekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Isolert skråtak.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taket er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

TG 1 Dører

Malt profilert gatedør, med isolerglass i malte trekarmner. Altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 9 m², med utgang fra stue. Treterrasse på 20 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat og fliser på gulver, platet og malte vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fuktskade i en skjøt på laminatgulv i kjøkken. Bom i flere gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Isolert betonggulv mot grunnen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i badene og i entre. Varmekonvektor i gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 51 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg i dusjkrok.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Platet og malte vegger og himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er for lite fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vaskerommet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 56 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg i dusj.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, møbler og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes regelmessig.

Avtrekk fra kokesone i kjøkkenet bør, hvis sameiet tillater det, føres ut av bygget.

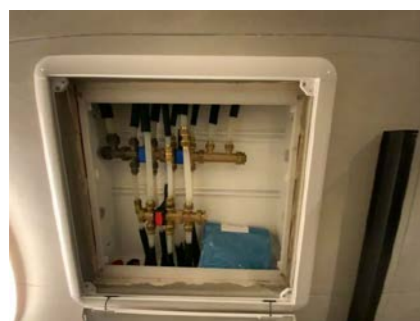
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

Anlegget fungerer ikke, men skal repareres før salg.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-vann varmpumpe, som forsyner boligen med varmt vann til forbruk og til varmekonvektor.

Anlegget fungerer ikke, men skal repareres før salg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 15 kurser og overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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

Isolert betongplate på sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Hele bygget står over terreng. Det er liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Treterrasse, asfalt og grus rundt bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeår.

TG 1 Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

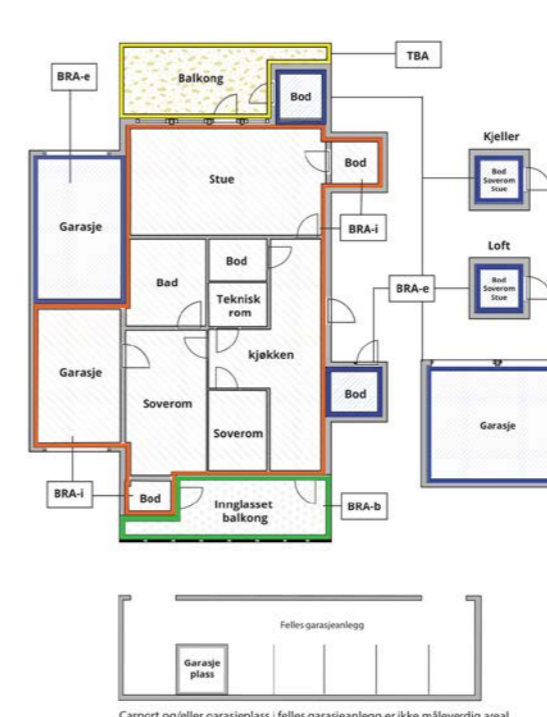
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66	5		71	
2. etasje	70			70	
SUM	136	5			
SUM BRA	141				

Romfordeling

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

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré 4,2 m²
Garderobe 3,1 m²
Gang m/trapp 6 m²
Bad 5,4 m²
Vaskerom 3,3 m²
Kjøkken 28,1 m²
Soverom 11,5 m²

2. etasje:

Stue m/trapp 33,8 m²
Bad 5,1 m²
Soverom 11,8 m² og 7,9 m²
Garderobe 7,6 m²

Utvendig bod 5 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg fra 2022.

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	125	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Knut-Anders Aase Antonio Sebastian Larsen Chipoco	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	290	21		8	5859.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Unnelandsvegen 460 H

Hjemmelshaver

Johansen Andrine Hauge, Chipoco Antonio
Sebastian Larsen

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

11 / 101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i et nyetablert boligområde på Lone. Solrikt, med utsikt til nærområdet og fjellene omkring. Kort vei til barneskole, buss, butikk, mm. Barnehage like ved. Fint turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Fast plass på felles parkeringsplass. El-bil lader til garasjeplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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 nedslitting 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DU1428>

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/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240226	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrine Hauge Johansen	Antonio Sebastian Larsen Chipoco
Gateadresse	
Unnelandsvegen 460H	
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	
DNB-fremtind	
Polise/avtalnr.	

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: AHJ, ASLC

1

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Initialer selger: AHJ, ASLC

2

Document reference: 1501240226

Document reference: 1501240226

- 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
- Beskrivelse

Naboen i andre rekke, hadde rotter i ytterboden i en liten periode. Men tiltak ble iverksatt umiddelbart. Og har ikke vært her igjen. Siden den gang.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1501240226

Tilleggs kommentar

Nibe f470 avtrekkspumpe Den vil bli erstattet på garanti, med en ny. Ettersom den ikke ble i orden etter å forøke å reparere den.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1501240226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrine hauge Johansen	6d1d781d895bf4d7451f5ed0 03094fe6adf0e880	30.10.2024 13:08:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Antonio Sebastian Larsen Chipoco	4115585bf2d71d298af8843 4bdeb25a170c58570	30.10.2024 13:04:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240226

- 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 460H - Nabolaget Espeland-Unneland - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Espeland ved Moldalia Linje 94	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 🚶 6.2 km
✈️ Bergen Flesland	26 min 🚶
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 🚶 20.5 km

Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 270 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	13 min 🚶 8.2 km
Arna videregående skole 200 elever	12 min 🚶 7.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	17 min 🚶 12.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Lone	12 min 🚶
-----------------------	----------

«Her er det kjekt å bu!»

Sitat fra en lokalkjent

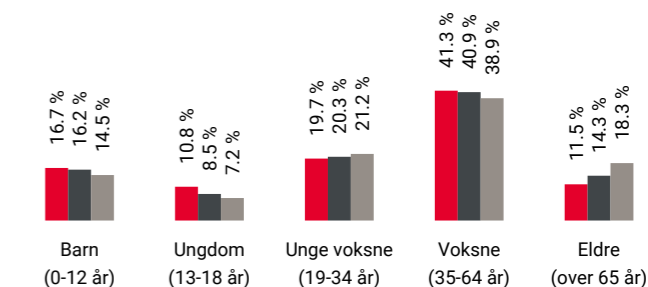


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📚 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 🚶 0.8 km
Unneland barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 🚶 2.6 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 🚶 3.9 km


Dagligvare


Spar Lone Post i butikk	9 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Lone PostNord	12 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

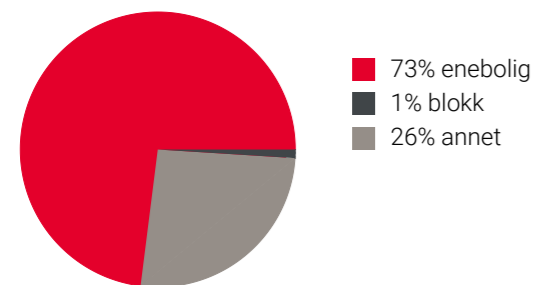
 Støynivået
Lite støynivå 96/100

 Gateparkering
Lett 86/100

Sport

-  Espeland idrettsplass
Fotball 5 min 
0.4 km
-  Espelandshallen
Aktivitetshall 7 min 
0.5 km
-  Optimum 13 min 
-  Arna Treningssenter 5 min 

Boligmasse



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

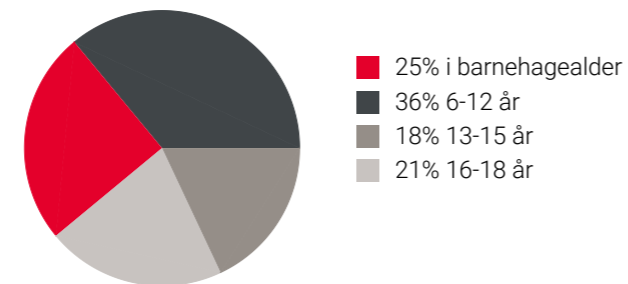
Sitat fra en lokalkjent



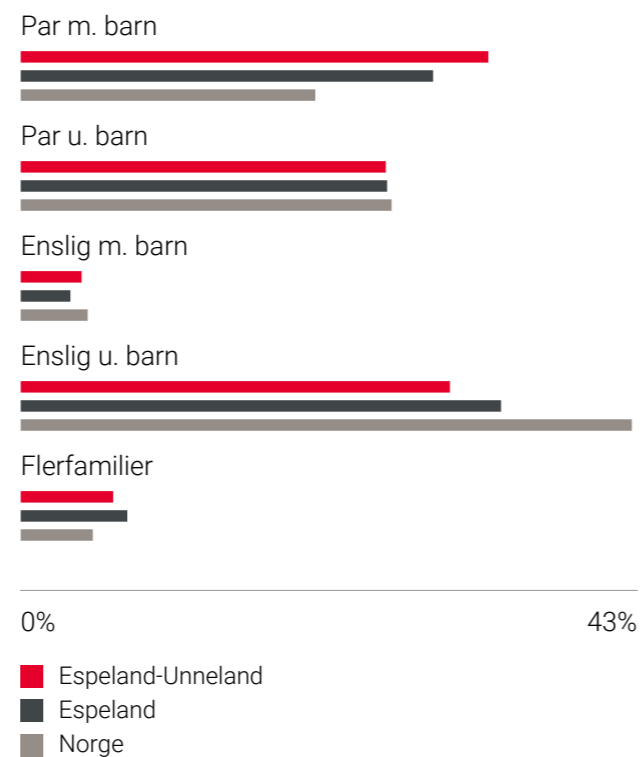
Varer/Tjenester

-  Øyrane Torg 8 min 
-  Apotek 1 Arna 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

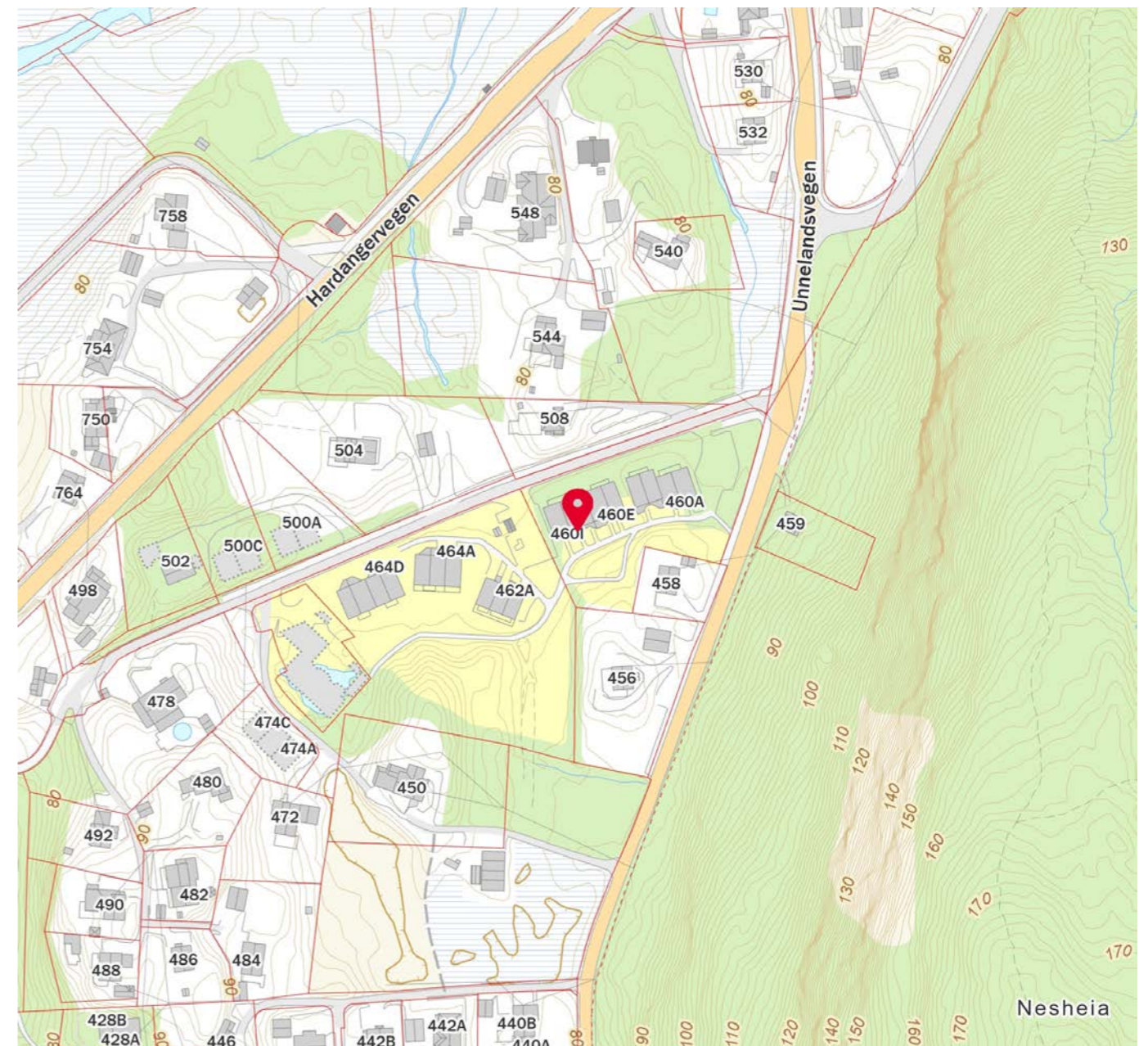
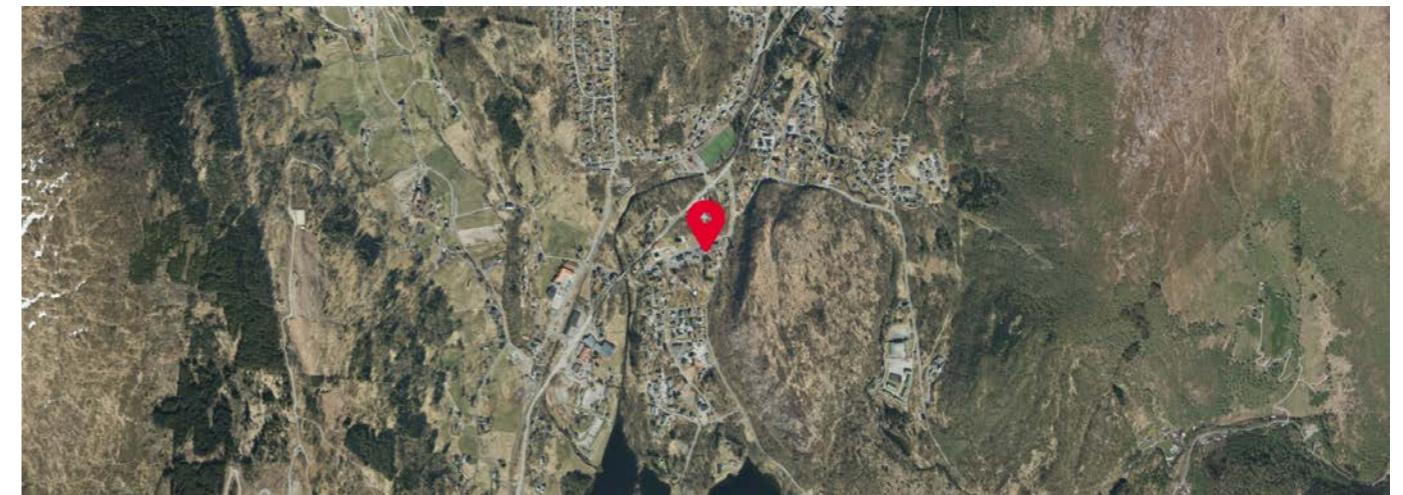


Familiesammensetning



Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 290/21/0/8
Adresse: Unnelandsvegen 460H, 5267 ESPELAND



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

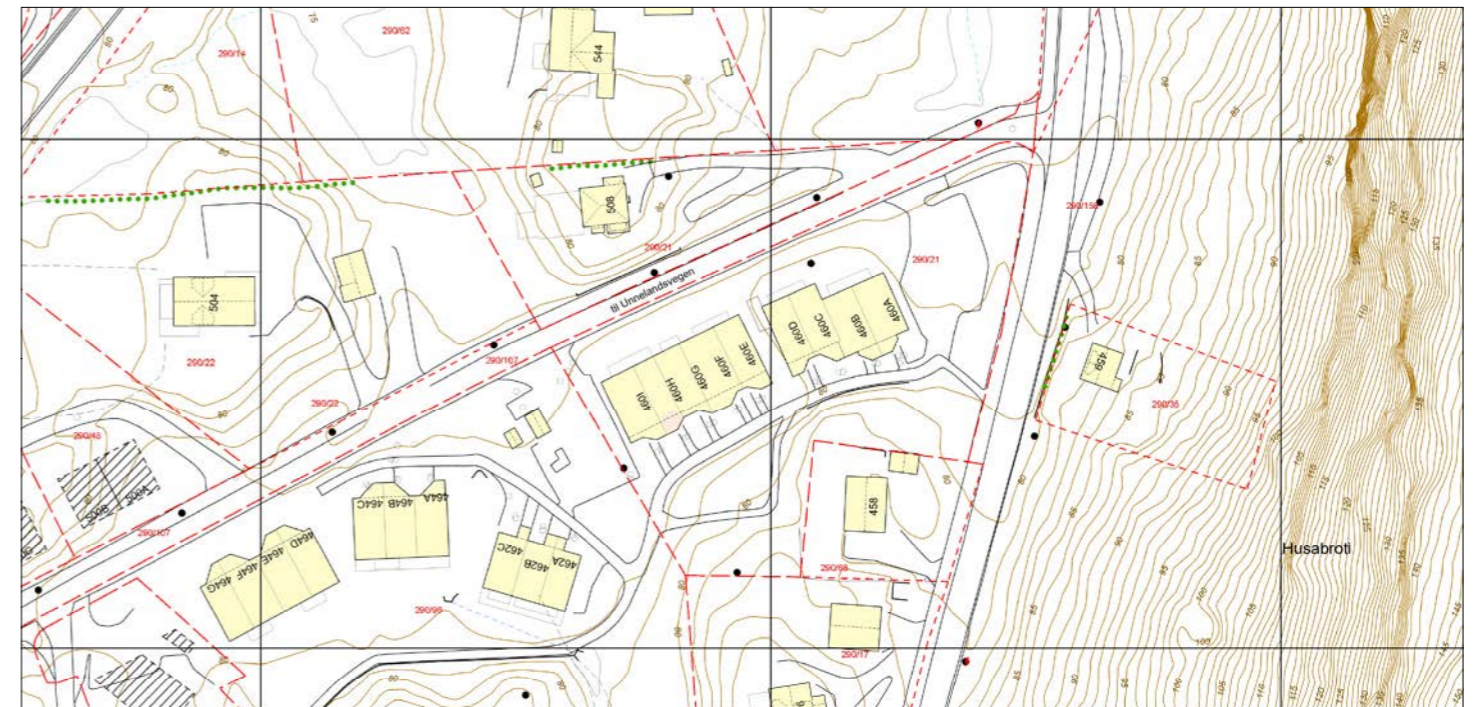


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 290/21/0/8
Adresse: Unnelandsvegen 460H, 5267 ESPELAND



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | Innmålt Tre | Ledning kum | |



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 eigeendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre