

aktiv.

Skiparviklia 15, 5221 NESTTUN

Eksklusiv leilighet fra 2021 med unik størrelse. Perfekt erstatning for eneboligen! Heis - 2 garasjeplasser - 2 bad



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Total ink omk.: Kr 11 900 000,-
Felleskostn.: Kr 4 866,-
Selger: Tor Lars Onarheim
Wibecke Onarheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 145/172 kvm
Tomtstr.: 18328.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 66
Snr. 93
Oppdragsnr.: 1503250079

Eksklusiv leilighet fra 2021 med unik størrelse. Perfekt erstatning for eneboligen!

Unik leilighet fra 2021 like ved Nordåsvannet i et av Bergens mest populære boligområder. Sameiet fremstår eksklusivt og veldrevet med sin flotte arkitektur og velholdte fellesarealer. Det er ca 1 km til Nesttun sentrum, der du finner bybanen og alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten er moderne og attraktiv med høy standard i alle ledd. Når du går inn i leiligheten og kommer rundt hjørnet inn i stuen blir du slått i bakken av den enestående utsikten som møter deg. Her ligger du på fremste rad, med nydelig utsikt mot Nordåsvannet og Marmorøyene.

Leiligheten i korte trekk:

- 18 kvm master bedroom med privat bad og terrasse
- 2 bad + vaskerom
- Kjøkken fra Sigdal
- Gasspeis
- 2 store terrasser som sikrer sol fra tidlig til sent
- Vinterhage
- 2 p-plasser m/ ladepunkt



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	38
Om eiendommen	44
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Nabolagsprofil	85
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101



Velkommen til Skiparviken!

Et av Bergens mest attraktive sameier med fantastisk beliggenhet ved Nordåsvannet. Byggene har flott arkitektur med eksklusivt uttrykk, og det er svært pent opparbeidede fellesområder. Tilgang til Nordåsvannet med nydelig strandpromenade.





Fantastiske omgivelser, med umiddelbar nærhet til Nordåsvannet, Troldhaugen og Skjoldabukten.



Terrasse

Leiligheten har 2 terrasser. Hovedterrassen er hele 42 kvm, der 18 kvm er innglasset.

Terrassen er orientert mot sør og vest, med sol fra tidlig til helt sen kveld. Nydelig utsikt mot Nordåsvannet og Marmorøyene. Det er mye liv på vannet med seilbåter, kajaker og annen vannsport, som er fint å følge med på fra terrassen.

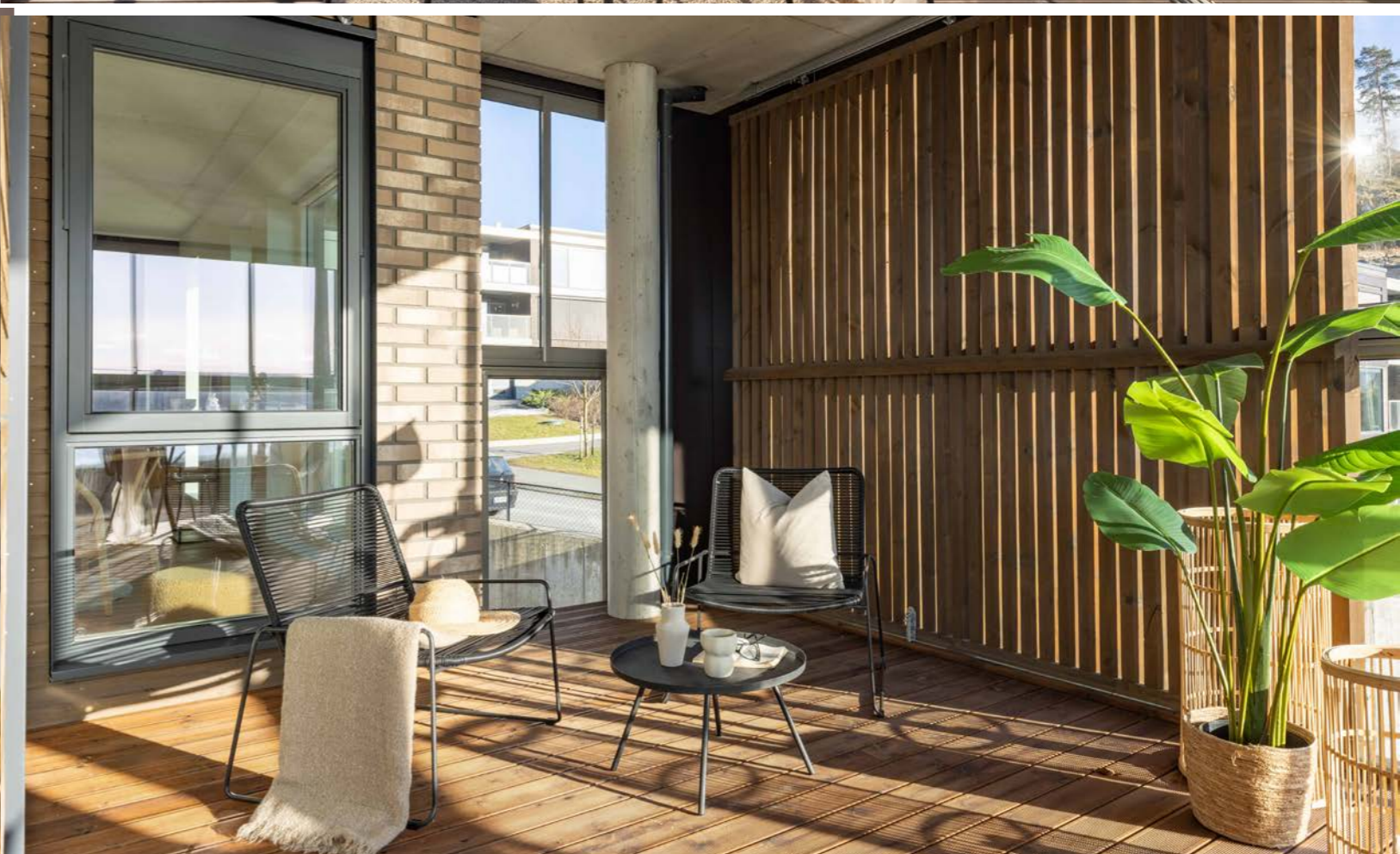
Møre Royale vedlikeholdsfritt terrassedekke.



Vinterhage

Drøye 18 kvm innglasset vinterhage, med flott utsikt. Her kan man nyte å sitte ute i lune og behagelige omgivelser, selv når været ikke er på topp!

Mulighet for å åpne innglassingen på varme sommerdager.





Herlig utsikt og upåklagelige solforhold.



Velkommen inn!

Trappefri tilkomst fra inngangspartiet til bygget, eller med heis fra garasjen. Du møtes av en romslig entré. Størrelsen

på entréen skiller seg positivt ut fra det man får i de fleste nye leiligheter. Flott plassbygget garderobeløsning med god plass til å henge fra deg yttertøyet.

Leiligheten har 2 innganger, der den andre inngangen går rett inn på det flislagte vaskerommet.



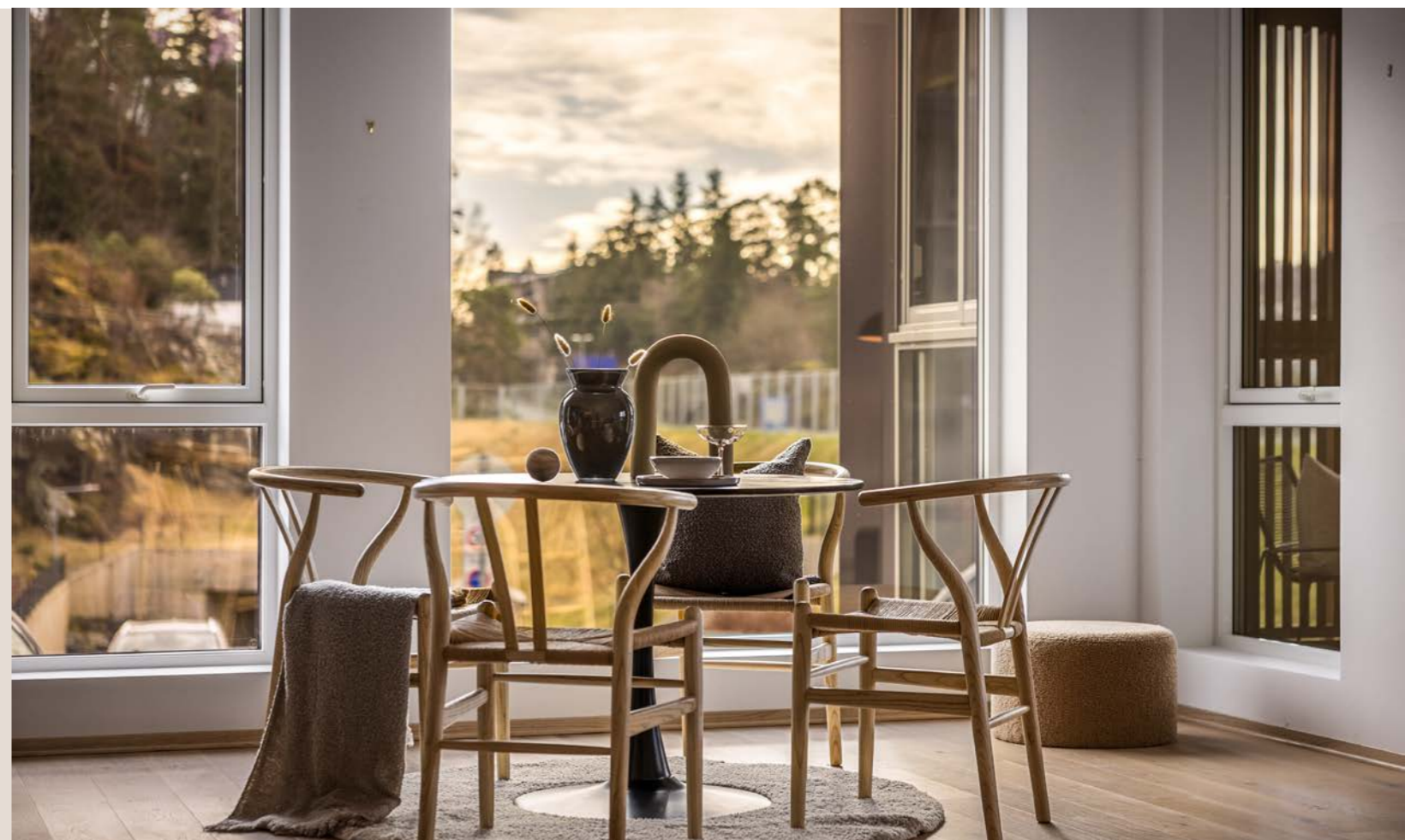


Stue

Stuen er et rom du kommer til å elske. Denne leiligheten har en særdeles romslig stue, med en åpen stue/kjøkkenløsning på hele 54 kvm. I tillegg er det en separat TV-stue på 13 kvm.

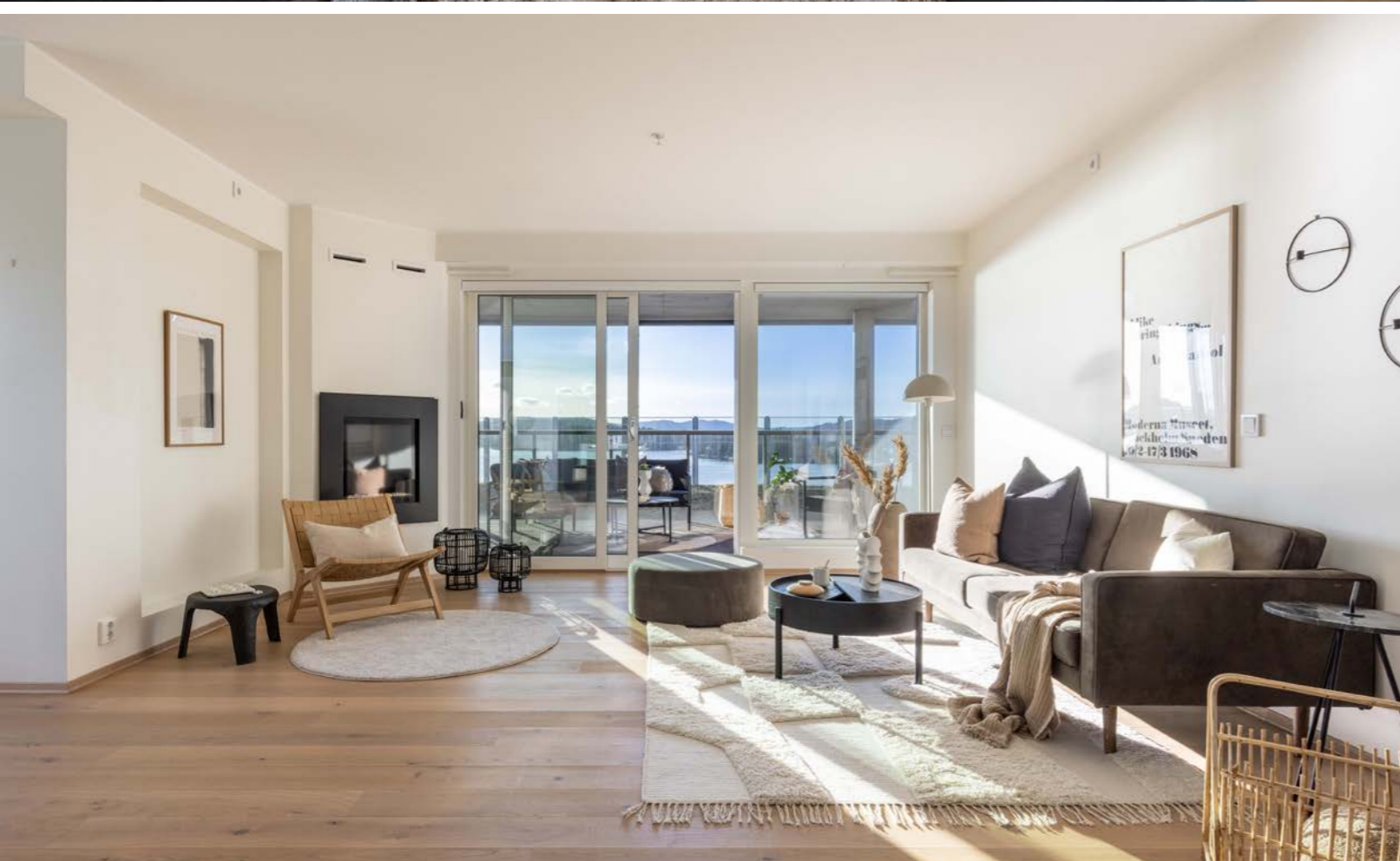
Her er det store vindusflater som gir rommet en god atmosfære og lar den fine utsikten skinne.

Det er enstavs parkett i alle rom, med vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt vaskerom og soverom.





Gasspeis sørger for god stemning og varme!





Kjøkken

Påkostet kjøkken fra kvalitetsleverandør Sigdal med rikelig med skap- og benkeplass.

Stor kjøkkenøy med skuffer på den ene siden. Kjøkkenøyen lar deg være orientert utover mot stuen og utsikten mens du forbereder maten, og innbyr til sosiale matopplevelser. Perfekt når du har gjester på besøk og ønsker å underholde mens du gjør siste finish på middagen!





Oppgraderte hvitevarer med Siemens sine
toppmodeller Studioline.

Integrerte hvitevarer medfølger.





Separat TV-stue på 13 kvm mellom stuen og soveromssuiten.



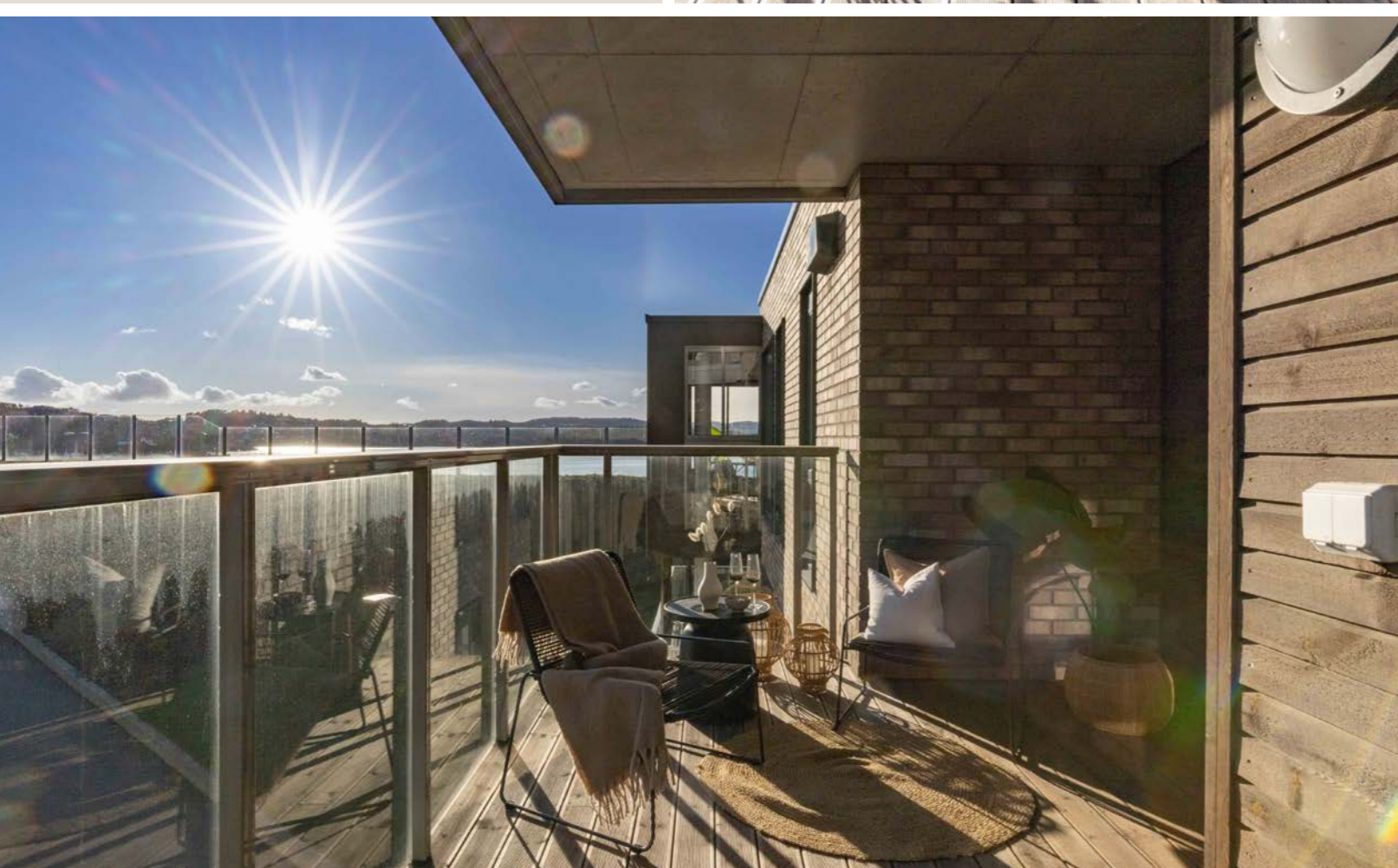
Master bedroom

Hovedsoverommet er hele 18 kvm med privat bad og utgang til egen terrasse med morgensol. Deilig hverdagsluksus som du kommer til å elske.

Her er det god plass til å innrede med stor seng og gode garderobeløsninger.



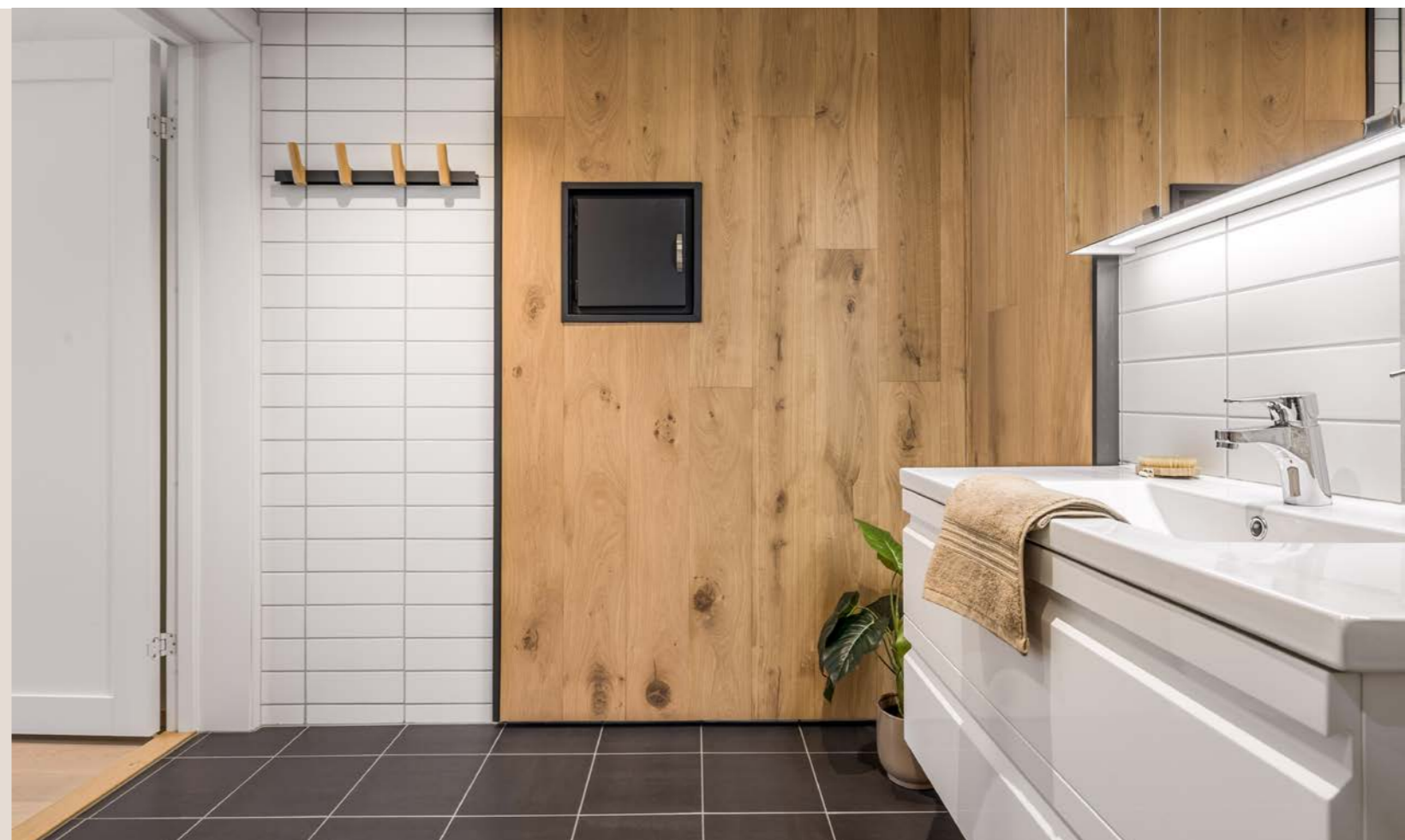
Utgang fra soverommet til sydvendt terrasse på 11 kvm med sol fra tidlig morgen. Et perfekt sted å nyte morgenkaffen!





En suite bad

Badet som er tilknyttet hovedsoverommet er helflisset med en kontrastvegg i treverk som gir et eksklusivt preg. Det er luke i veggen inn til vaskerommet, en smart løsning for skittentøyet!



Gang som leder fra entréen til det andre soverommet og gjestebadet. Innredet med fin garderobeløsning.



Soverom 2

Boligens andre soverom er 13 kvm og kan passe ypperlig som gjesterom, hjemmekontor eller barneværelse! Rommet ligger i sin egen fløy av leiligheten, med tilgang på bad like ved.



Vaskerom

Romslig vaskerom med egen inngangsdør.
Innredet med svært gode oppbevaringsløsninger.



Bad 2

Leilighetens andre bad er helfliset og delikat. Inneholder toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, baderomsmøblement og speilskap. Leiligheten har separat vaskerom som gjør at du slipper å ha vaskemaskin på et av badene, svært praktisk!



Plantegning

2. etasje




WILHELMSEN | BOLIGFOTO

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.

Notater





**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: 145 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² 2. etasje

BRA-i: 145 m²

BRA-b: 19 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

35 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18328.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med adkomstveier, trapper, plen, beplantning og lekeplass.

Beliggenhet

Skiparviken ligger i et attraktivt og veletablert villaområde like vest for Nesttun Sentrum. Tomten er vestvendt og du har storslått utsikt over Nordåsvannet, marmorøyene og mot Bønes. Her bor du i rolige og flotte omgivelser samtidig som du har alt du trenger like i nærheten.

Å ha alt du trenger av servicetilbud i nærheten sørger for en praktisk og effektiv hverdag, og gjør livet lettere på mange måter. Dagligvarehandelen tar du på Coop Extra Nesttun eller Rema 1000 Skjold, som begge bare er 3 minutter med bil unna. Hvis du mangler noe til søndagsmiddagen er Rema 1000 også søndagsåpen. Skulle det derimot ikke friste å stå på kjøkkenet og lage middag kan du alltid ta turen til "nabolagsrestauranten" Konow Bergen som tilbyr herlig mat med råvarer av god kvalitet, samt en svært hyggelig atmosfære. Ellers kan du også rusle 15 minutter bort til Nesttun sentrum. Her finner du flere spisesteder å velge mellom. I tillegg byr Nesttun på andre servicetilbud som apotek, vinmonopol, klesbutikker, hyggelige cafeer, bibliotek mm. Ønsker du et enda større handlesenter er det under 10 minutter å kjøre til Lagunen. Som byr på ikke mindre enn 135 service- og tjenestetilbud.

Er du glad i tur, trening og friluft florerer området av muligheter. På drøye 10 minutter med bil kommer du deg til Hordnesskogen. Her finner du både grusveier og skogsstier og noe som passer for alle og enhver. Du kan rusle en rolig søndagstur i fredfulle omgivelser, teste makspuls på harde løpeøker, sykle på både grus og i terreng eller trene styrke på apparatene som finnes ved inngangen. Hvis du ønsker deg litt opp i høyden har du også flere muligheter. I nærheten av Hordnesskogen finner du både Stendafjellet og Fanafjellet, som begge er flotte turer. Hjemmefra kommer du deg også enkelt til Langegården både med bil, til fots eller på sykkel. Herfra kan du ta beina fatt opp vakre Løvstakken. Med sine 477 m.o.h blir du belønnet med en fantastisk utsikt over alle Bergens bydeler på toppen.

På dager hvor himmelen åpner seg over Bergen har

du også gode muligheter til fritidsaktiviteter innendørs. Sats Lagunen har åpent hver dag og byr på stort utvalg av gruppetimer og gode muligheter for egentrening. Det samme gjelder Aktiv 365 Paradis. Her finner du også squash, basseng og spa. Vegg i vegg ligger også PDL Center paradis som har 6 nye padeltennisbaner.

Heldigvis skinner solen også i Bergen og du har flere muligheter til å ta friske dukkerter i sjøen. Like i nærheten finner du Skjoldabukten med både sandstrand, stupebrett og en stor gressplen. Det er heller ikke langt til Gamlehaugen eller "Kongen" som er en populær badeplass på varme dager. Her får du altså det beste fra alle verdener. Her kommer du til å trives!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består primært av villabebyggelse i tillegg til 10 leilighetsbygg som utgjør Skiparviken Boligsameie.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Sæle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og

betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av betong.

Rombeskrivelse:

Entré (12,1 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerom (11,2 kvm):

Areal: 11,2 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Vannbåren gulvarme.

Inneholder: Div. innredning med skap, benkeplate i laminat og nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ventilasjonsaggregat og fordelerkap til rør-i-rør/vannbåren gulvvarme.

Gang (5,9 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad 1 (5,3 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Soverom 1 (13,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og

himling.

Stue/kjøkken (54,1 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slett malte vegger og himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål. Plass for kjøleskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Tv-stue (12,7 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (18,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad 2 (6,4 Kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling. En vegg med parkett med luke til vaskerom for skittentøy. Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.

- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, vaskerom, bad, TV-stue og på stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Gasspeis i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til den vedlagte tilstandsrapporten.

Innhold

- Entre: 12,1 kvm.
- Gang: 5,9 kvm.
- Bad 1: 5,3 kvm.
- Soverom 1: 13,4 kvm.
- Vaskerom: 11,2 kvm.
- Stue/kjøkken: 54,1 kvm.
- Tv-stue: 12,7 kvm.
- Soverom 2: 18,4 kvm.
- Bad 2: 6,4 kvm.

Eksterne rom

- Bod: 8 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Samtlige forhold har fått beste tilstandsgrad, TG0!

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet og kabel-tv er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten har 2 garasjeplasser i garasjeanlegg under bygget. Plassene ligger ved siden av hverandre og det er montert ladepunkt på 1 av plassene. Heistilkomst.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7859161

Radonmåling

Bygget er oppført etter TEK-17 og oppført med radonsperre.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, begge bad og på stue/kjøkken.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Gasspeis (og gassuttak på terrasse).

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 023

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 9 243

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 537 618

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 150 472

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», «kommunale avgifter» og

«Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

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

141/9367

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, a konto fjernvarme, a konto gass, TV/Internett.

Felleskostnadene vil øke med kr 100 fra 01.04.2025

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4866

Sameiet

Sameienavn

Skiparviken Boligsameie;

Organisasjonsnummer

827039802

Om sameiet

Veldrevet sameie med solid økonomi. Sameiet består av 124 boligseksjoner.

Regnskap/budsjett

Det er planlagt månedlig økning på kr 100 for felleskostnadene, fra 01.04.2025.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 66, seksjonsnummer 93 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/41/66/93:

15.04.1898 - Dokumentnr: 901138 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1898 - Dokumentnr: 901137 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1900 - Dokumentnr: 900087 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1907 - Dokumentnr: 909025 - Bestemmelse om veg

Vedr. vedlikehold.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1910 - Dokumentnr: 900208 - Bestemmelse om gjerde

Forbud mot næringsvirksomhet av visse former

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1910 - Dokumentnr: 901050 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

BESTEMMELSE OM NØSTETOMT

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1911 - Dokumentnr: 900264 - Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1915 - Dokumentnr: 903733 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:169

BESTEMMELSE OM NØSTETOMT

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1915 - Dokumentnr: 903734 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:170

Bestemmelse om strandlinje

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1918 - Dokumentnr: 900699 - Erklæring/avtale Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1934 - Dokumentnr: 900387 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1934 - Dokumentnr: 905543 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1934 - Dokumentnr: 905568 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1973 - Dokumentnr: 2634 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3286770 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1086
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1187
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2021 - Dokumentnr: 212495 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1131
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 260380 - Bestemmelse
om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:224
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2021 - Dokumentnr: 614712 - Bestemmelse
om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2022 - Dokumentnr: 917500 - Bestemmelse
om vannledning
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vann-, spill- og overvannsanlegg
med tilhørende installasjoner mv.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2021 - Dokumentnr: 386808 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 93
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 141/9367

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.12.2023.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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

Overtagelse etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

ved overføring av hjemmel.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Tilstandsrapport

📍 Skiparviklia 15, 5221 NESTTUN

🏠 BERGEN kommune

gnr. 41, bnr. 66, snr. 93



Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 13739-2977

Referansenummer: CK1165

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING



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.

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.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



KOE
KONSULTING

Oppdragsnr.: 13739-2977

Befaringsdato: 08.01.2025

Side: 2 av 19

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

- 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 tilstandsrapport 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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.
Beliggende i 2. etasje.
Oppført i 2021.
Tilhørende eksternt bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entré (12,1 kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerom (11,2 kvm):

Areal: 11,2 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Vannbåren gulvvarme.
Inneholder: Div. innredning med skap, benkeplate i laminat og nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ventilasjonsaggregat og fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren gulvvarme.

Gang (5,9 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad 1 (5,3 kvm):

Badet er helflisset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Soverom 1 (13,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue/kjøkken (54,1 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slett malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass for kjøleskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Plateopp.

- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Tv-stue (12,7 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (18,4 kvm):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad 2 (6,4 Kvm):

Badet er helflisset og har en slett malt himling.
En vegg med parkett med luke til vaskerom for skittentøy.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, vaskerom, bad, TV-stue og på stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Gasspeis i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Sikringskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

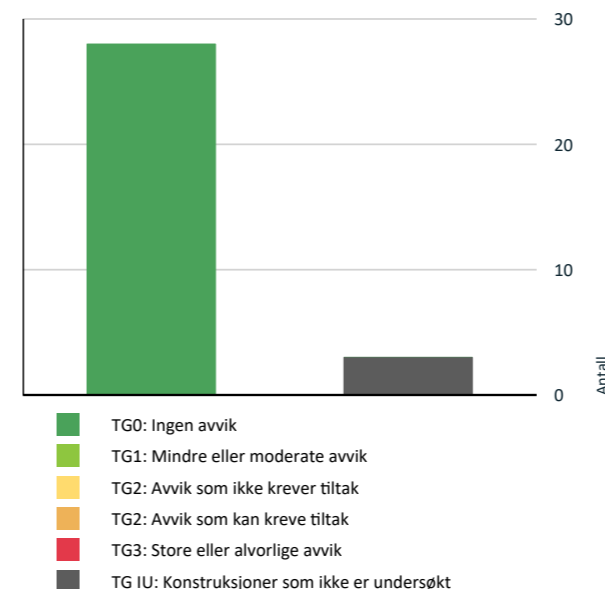
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellessareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2021 **Kommentar** Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard med gode kvaliteter på overflater og inventar.

Vedlikehold
Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

📍 TG 0 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

📍 TG 0 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (Ei30/Rw40db).

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

📍 TG 0 Balkong-/terrasedør

Balkongdører av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

📍 TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom 2 til balkong på 11,5 kvm.
Utgang fra stue/kjøkken til innglasset balkong på 18,4 kvm samt åpen balkong på 23,5 kvm.

INNVENDIG

Overflater

Entré (kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Gang (kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Tv-stue (kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (kvm):
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Areal: 6,4 kvm.
Badet er helfislet og har en slett malt himling.
En vegg med parkett med luke til vaskerom for skittentøy.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Hovedentreprenør var LAB Entreprenør AS.
Arbeidene er da utført av underleverandører:

Det foreligger dokumentasjon/garanti fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 2

📍 TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Rommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon/garanti på utførelser. Det er dermed ikke krav til hulltaking med fuktmålinger.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 11,2 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Vannbåren gulvvarme.

Inneholder: Div. innredning med skap, benkeplate i laminat og nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ventilasjonsaggregat og fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren gulvvarme.

Eier opplyser om at vaskerommet er fra byggeår.
Hovedentreprenør var LAB Entreprenør AS.
Arbeidene er da utført av underleverandører:

Det foreligger dokumentasjon/garanti fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon/garanti på utførelser. Det er dermed ikke krav til hulltaking med fuktmålinger.

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Areal: 5,3 kvm.
Badet er helfislet og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og vannbåren gulvvarme.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Hovedentreprenør var LAB Entreprenør AS.
Arbeidene er da utført av underleverandører:

Det foreligger dokumentasjon/garanti fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD 1

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon/garanti på utførelser. Det er dermed ikke krav til hulltaking med fuktmålinger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Areal: 54,1 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slett malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass for kjøleskap i innredning.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Komfyrvakt og vannstoppventil er installert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Flexit ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Flexit.
Aggregat er plassert på vaskerom.

TG 0 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, vaskerom, bad, TV-stue og på stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Gasspeis i stue/kjøkken.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, vaskerom, bad, TV-stue og på stue/kjøkken. Fordelerskap til anlegget er plassert på vaskerom.
Måler for forbruksvarme.

TG 0 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.

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
15 ampere 7 stk.
10 ampere 1 stk.

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.
2021 Ny-bolig installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja, Sønnico AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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

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, jmfør 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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

🔧 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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

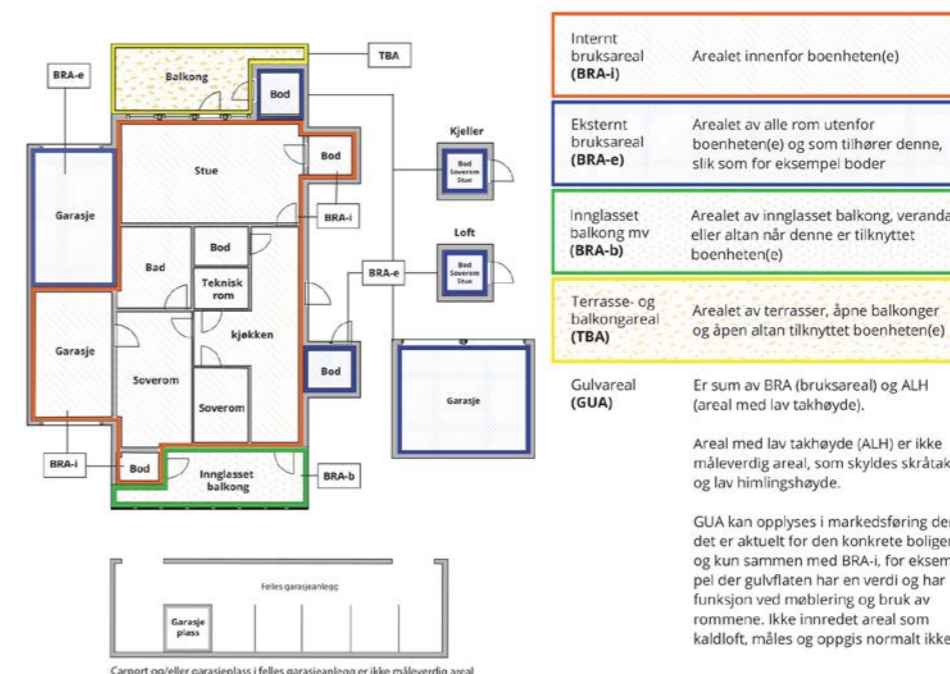
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2. Etasje	145	8	19	172	35
SUM	145	8	19		35
SUM BRA	172				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 12,1 kvm.
- Gang: 5,9 kvm.
- Bad 1: 5,3 kvm.
- Soverom 1: 13,4 kvm.
- Vaskerom: 11,2 kvm.
- Stue/kjøkken: 54,1 kvm.
- Tv-stue: 12,7 kvm.
- Soverom 2: 18,4 kvm.
- Bad 2: 6,4 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod: 8 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt boligbygg i 2021.

LAB Entreprenør AS var hovedentreprenør.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Tor Lars Onarheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	66	0	93	18300 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skiparviklia 15

Hjemmelshaver

Onarheim Tor Lars, Onarheim Wibecke Sjøraas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2025	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Infoland.no	08.01.2025	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	08.01.2025		Ingen		Nei
Eier	08.01.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	08.01.2025	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegråd: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK1165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wibecke Onarheim	Tor Lars Onarheim
Gateadresse	
Skiparviklia 15	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5221
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: WO, TLO

1

Document reference: 1503250079

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wibecke Søråas Onarheim	425428b201fed6ce9f4f72a9f1e2d8539f51d91d	13.03.2025 11:00:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Lars Onarheim	7247d1e3e45f97ddb75fde5f1fe33baa62b07372	13.03.2025 10:58:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

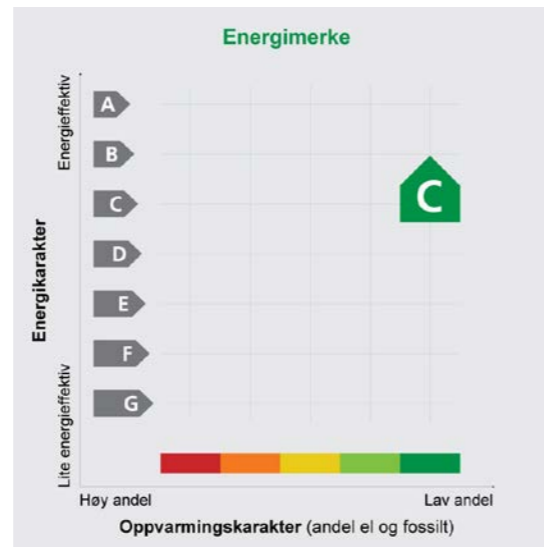
Document reference: 1503250079

Document reference: 1503250079

- 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>

Adresse	Skiparviklia 15
Postnr	5221
Sted	NESTTUN
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	66
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300694839
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1178665
Dato	14.09.2020

Innmeldt av Multiconsult Norge AS v/ Hanne Liland Bottolfsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2020
BRA: 45,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skiparviklia 15	Gnr: 41
Postnr/Sted: 5221 NESTTUN	Bnr: 66
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 14.09.2020 16:51:13	Bygnnr: 300694839
Energimerkenummer: A2020-1178665	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Hanne Liland Bottolfsen	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	256037867
ByggId	6256745761
BruksenhetsId	6273485413
AdressId	6259084938
VegAdressId	256382658
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4601
Gnr.	41
Bnr.	66
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Skiparviklia 15
Postnummer	5221
Poststed	NESTTUN
Bygningsnr.	300694839
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	33 m ²
Areal tak	45 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	115 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	50,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,20
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Hanne Liland Bottolfsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	39,9
Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	110,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5265 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3664 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,64 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4701 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1824 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3441 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5265 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25 %
--------------------------------------	------

Nabolagsprofil

Skiparviklia 15 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Skiparvik snuplass Linje 75	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Mårdalen Linje 1	18 min 🚶 1.4 km
✈ Bergen Flesland	17 min 🚶
🚶 Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 🚶 10.9 km

Skoler

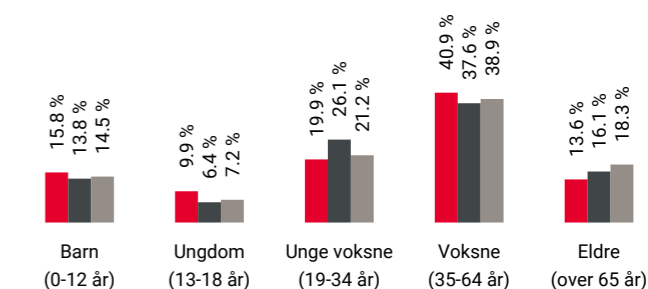
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 398 elever, 34 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Ulsmåg skole (1-7 kl.) 561 elever, 33 klasser	7 min 🚶 3.3 km
Smørås skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	8 min 🚶 3.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	21 min 🚶 1.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	7 min 🚶 3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 🚶 4.7 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 🚶 0.7 km
Rosenhagen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	17 min 🚶 1.2 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min 🚶 1.3 km


Dagligvare


Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	21 min 🚶 1.4 km
Kiwi Nesttun Sentrum	21 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Bybane

 Støynivået
Lite støynivå 87/100

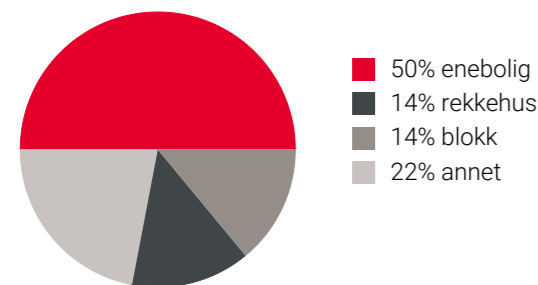
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

 Gateparkering
Lett 84/100

Sport

-  Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... 15 min 
Ballspill 1.1 km
-  Nesttun idrettsplass 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km
-  Yogahuset Fana 21 min 
-  EVO Nesttun 21 min 

Boligmasse



«Dette er et supert nabolag. Her får både voksne og barn den same følelsen som vi får når vi bor på bygda. Alle kjenner hverandre - og barna løper inn og ut av husene til hverandre.»

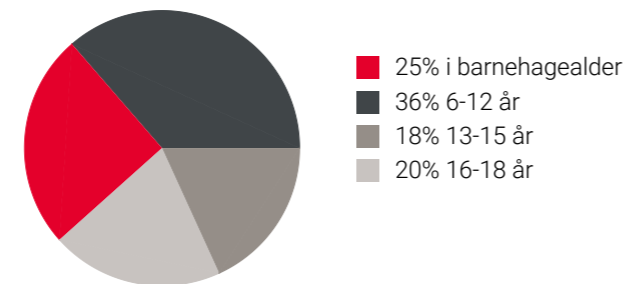
Sitat fra en lokalkjent



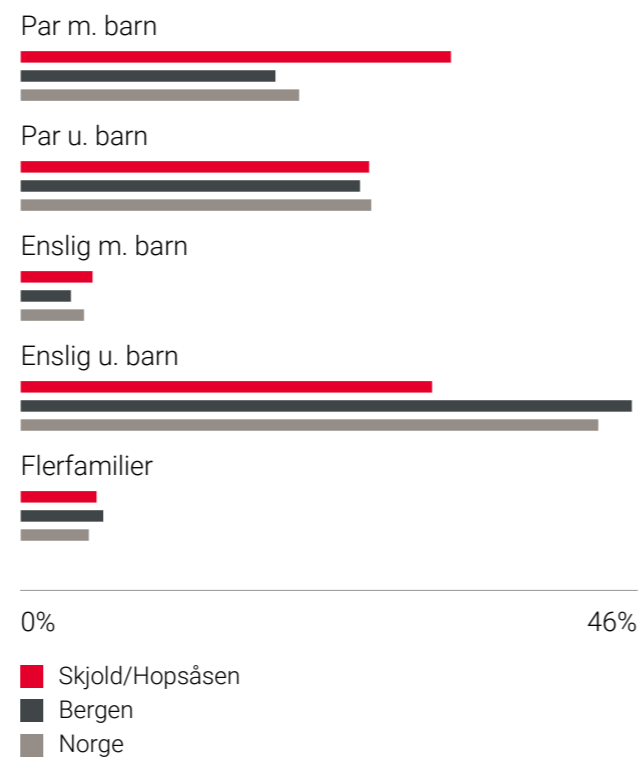
Varer/Tjenester

-  AMFI Nesttun 22 min 
-  Apotek 1 Nesttun 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

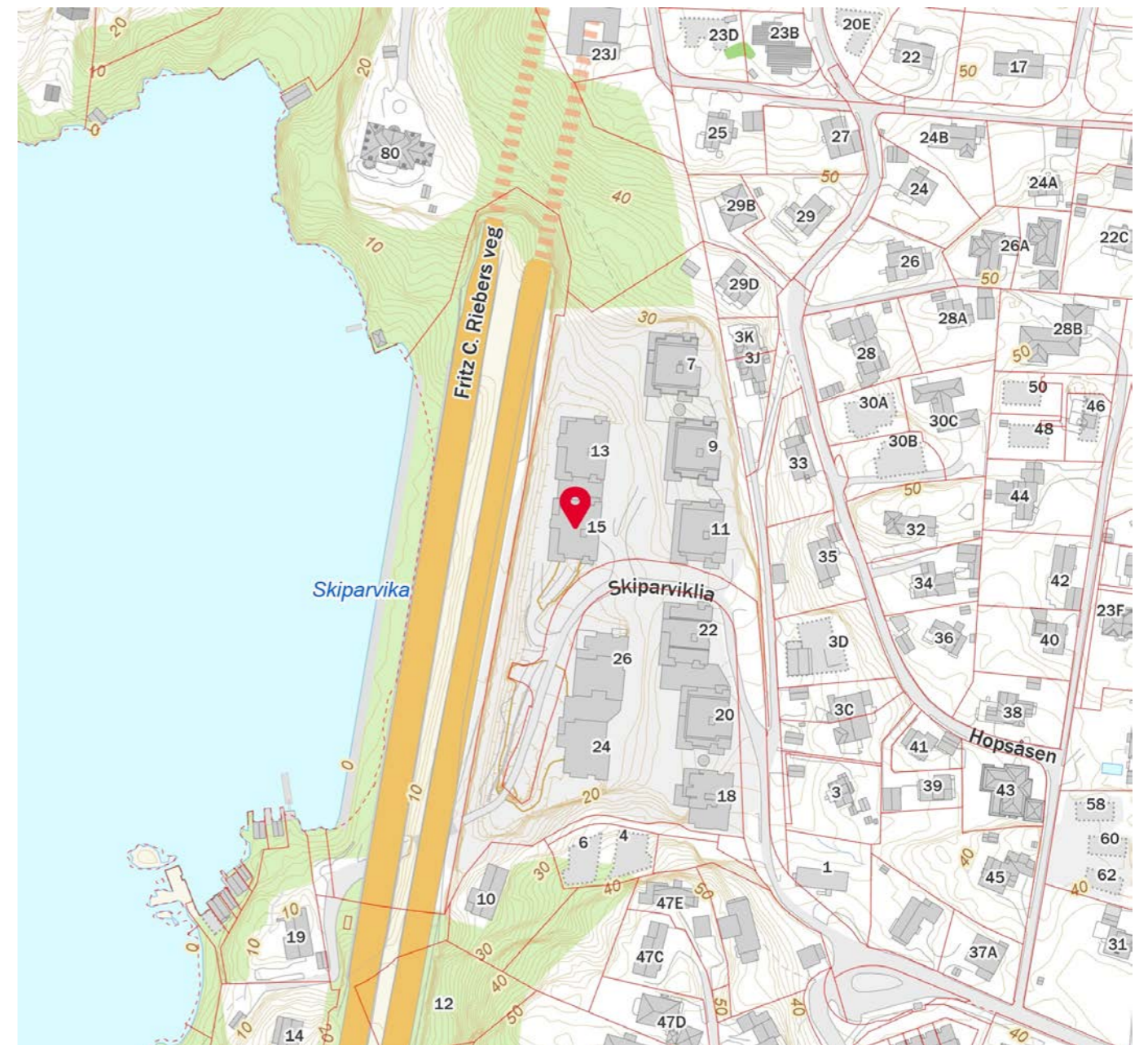
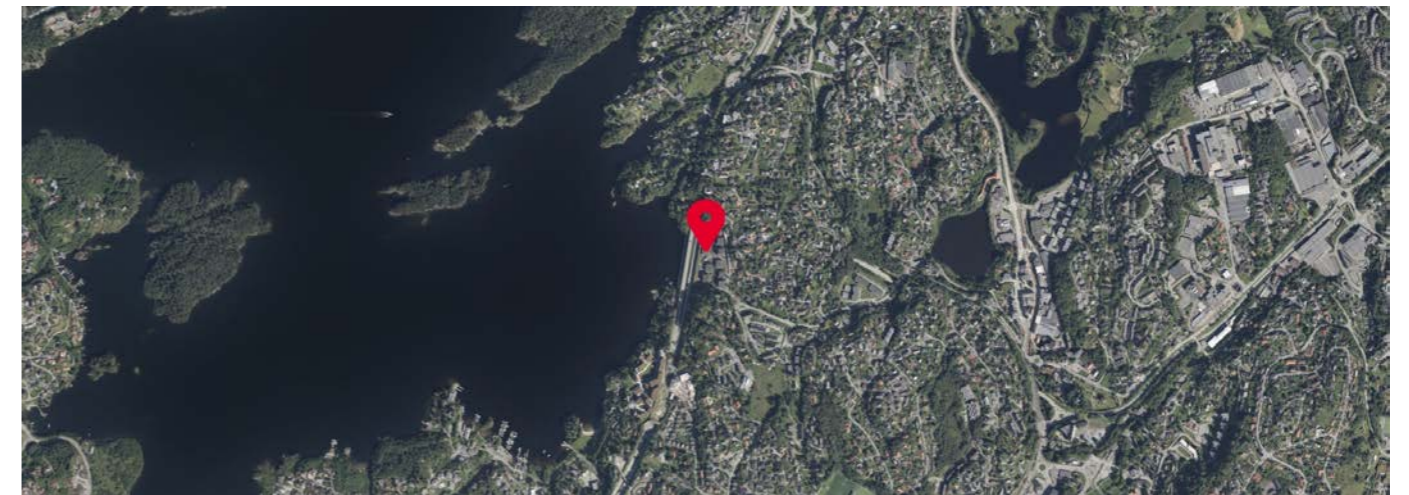


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 039 802, KUNDENR. 3494

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 367 784	3 843 903	3 310 000	3 484 000
Ladeinntekter EL-bil		110 530	0	0	50 000
Andre inntekter	3	12 620	35 490	0	48 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 490 934	3 879 393	3 310 000	3 582 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-28 200	-36 000	-35 250
Styrehonorar	5	-320 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-33 806	-10 091	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 695	-10 281	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-166 360	-159 960	-167 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-33 464	-56 176	-74 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-852 454	-1 001 668	-1 392 000	-1 300 000
Forsikringer		-355 661	-325 904	-360 000	-425 000
Kommunale avgifter		0	-22	0	0
Energi/fyring	9	-911 850	-607 483	-474 000	-600 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-439 339	-373 503	-395 000	-505 000
Andre driftskostnader	10	-603 574	-719 035	-930 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 772 322	-3 492 325	-4 089 000	-3 501 250
DRIFTSRESULTAT		-281 388	387 068	-779 000	80 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 088	10 604	0	0
Finanskostnader		0	-528	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 088	10 076	0	0
ÅRSRESULTAT		-249 300	397 144	-779 000	80 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	397 144		
Fra opptjent egenkapital		-249 300	0		

SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 827 039 802, KUNDENR. 3494

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	179 857	85 028
SUM ANLEGGSMIDLER		179 857	85 028
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 636	7 721
Kundefordringer		3 648	809
Forskuddsbetalte kostnader		322 150	122 403
Andre kortsiktige fordringer	13	2 293	1 200
Energiavregning	14	123 503	359 432
Driftskonto OBOS-banken		792 463	901 341
Sparekonto OBOS-banken		1 036 454	1 009 171
SUM OMLØPSMIDLER		2 301 146	2 402 076
SUM EIENDELER		2 481 003	2 487 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 749 336	1 998 636
SUM EGENKAPITAL		1 749 336	1 998 636
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 953	77 915
Leverandørgjeld		587 940	401 178
Energiavregning	14	62 115	0
Annen kortsiktig gjeld	15	660	9 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		731 668	488 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 481 003	2 487 104
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bergen, __. __. 2024			
Styret i Skiparviken Boligsameie			
Even Torarin Sandahl /S/	Hilde Egenberg/S/	Geir Hoff Johannessen /S/	
Ove Lind /S/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 796 900
Kabel-TV	420 360
Garasjeleie	118 524
Parkeringsleie	40 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 375 784

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 367 784

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	10 000
Garasjer	1 245
Administrasjonskostnader	1 375
SUM ANDRE INNETEKTER	12 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 320 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 695.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 875
Alt Bygg & Mur AS	-15 589
SUM KONSULENTHONORAR	-33 464

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-283 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 558
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 685
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 977
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 000
Kostnader dugnader	-3 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-852 454

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-472 758
Fjernvarme	-439 092
SUM ENERGI / FYRING	-911 850

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 531
Telefon-/kontormaskiner	-1 196
Driftsmateriell	-4 372
Vaktmestertjenester	-140 609
Vakthold	-30 266
Renhold ved firmaer	-295 155
Snørydding	-71 500
Andre fremmede tjenester	-25 044
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 595
Andre kontorkostnader	-1 561
Bank- og kortgebyr	-4 046
Velferdskostnader	-22 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-603 574

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 439
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 309
Andre renteinntekter	57
SUM FINANSINTEKTER	32 088

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2021	28 125	
Avskrevet tidligere	-5 625	
Avskrevet i år	-5 625	16 875
Gressklipper		
Tilgang 2023	15 000	
Avskrevet i år	-1 666	13 334
Traktor		
Tilgang 2023	18 554	
Avskrevet i år	-3 608	14 946
Hjertemaskin		
Tilgang 2022	66 994	
Avskrevet tidligere	-4 466	
Avskrevet i år	-13 399	49 129
Lekeapparat		
Tilgang 2023	95 081	
Avskrevet i år	-9 508	85 573
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		179 857
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 806

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for tillitsvalgte	1 093
Andel gass	1 200
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 293

NOTE: 14**ENERGI- AVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -167 814

SUM INNETKTER -167 814**KOSTNADER**

Administrasjon 15 810

Fjernvarme 367 636

Gass -92 129

SUM KOSTNADER 291 317**SUM ENERGI- AVREGNING 123 503****UOPPGJORTE AVREGNINGER**

Avregning 06-09 2023. Fakturert 2024 -62 115

SUM -62 115

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innkreving - garasjesak -660

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -660BERGEN
KOMMUNE**Basiskart**

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

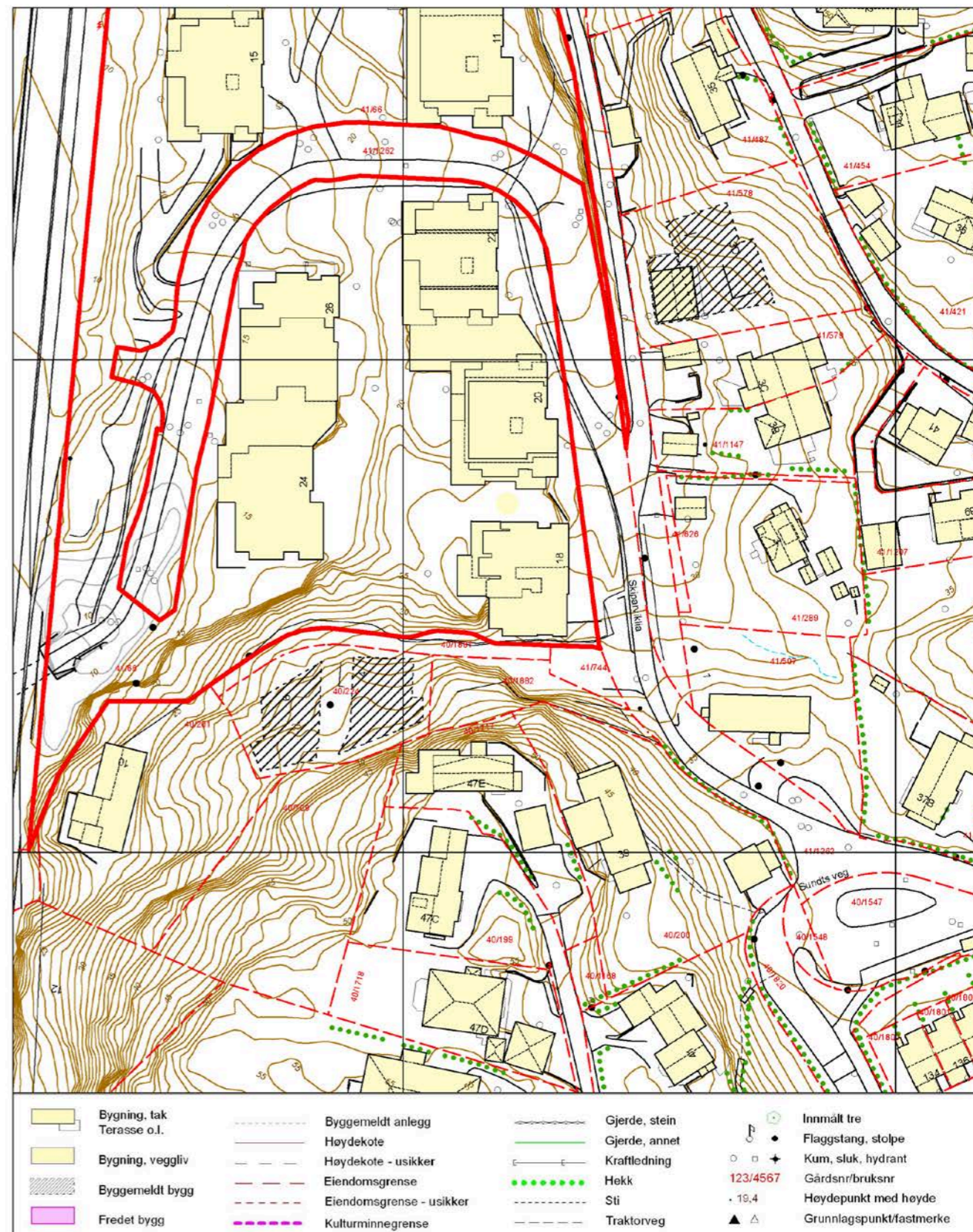
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 16.04.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/66/0/0

Adresse: Skiparviklia 18 m.fl.





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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-megling § 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

- 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.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skiparviklia 15
5221 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre