

Neset 69A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 2 990 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

89 340,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

3 079 340,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

705,- pr. mnd

BYGGEÅR

2010

BRA-I/BRA TOTAL

62/72.9 kvm

ENERGIMERKING

B - Rød

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2779.9 m² (eiet)

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: stian.sletten@emera.no

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.



Meget romslig 3-roms selveier med trappefri adkomst i bygg fra 2010. Parkeringsplass, solrik terrasse og utebod!

Emera eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Neset 69. En Flott leilighet i bygg fra 2010 med med fine kvaliteter fra byggeår. Leiligheten byr på trappefri adkomst, parkering like utenfor, fine uteområder, særs gode solforhold og rikelig med lagringsplass i totalt tre boder. Leiligheten holder en innflytningsklar standard - her kan du flytte rett inn!

- Selger skal til glede for ny eier skifte 3 innerdører og 4 vinduskarmer før overtagelse!
- Solrikt og skjermet terrasse på 35 m²
- Trappefri adkomst og alt på et plan
- Parkering like utenfor
- Lagringsplass i 3 boder på hhv. 3,1m², 5,1m² og 5,8m²
- Barnevennlig og trygt område
- 10 min til Spar
- 5 min til busstopp
- 9 min til Indre Arna med senter og togstasjon
- Nærhet til fine turområde

































Planteegning





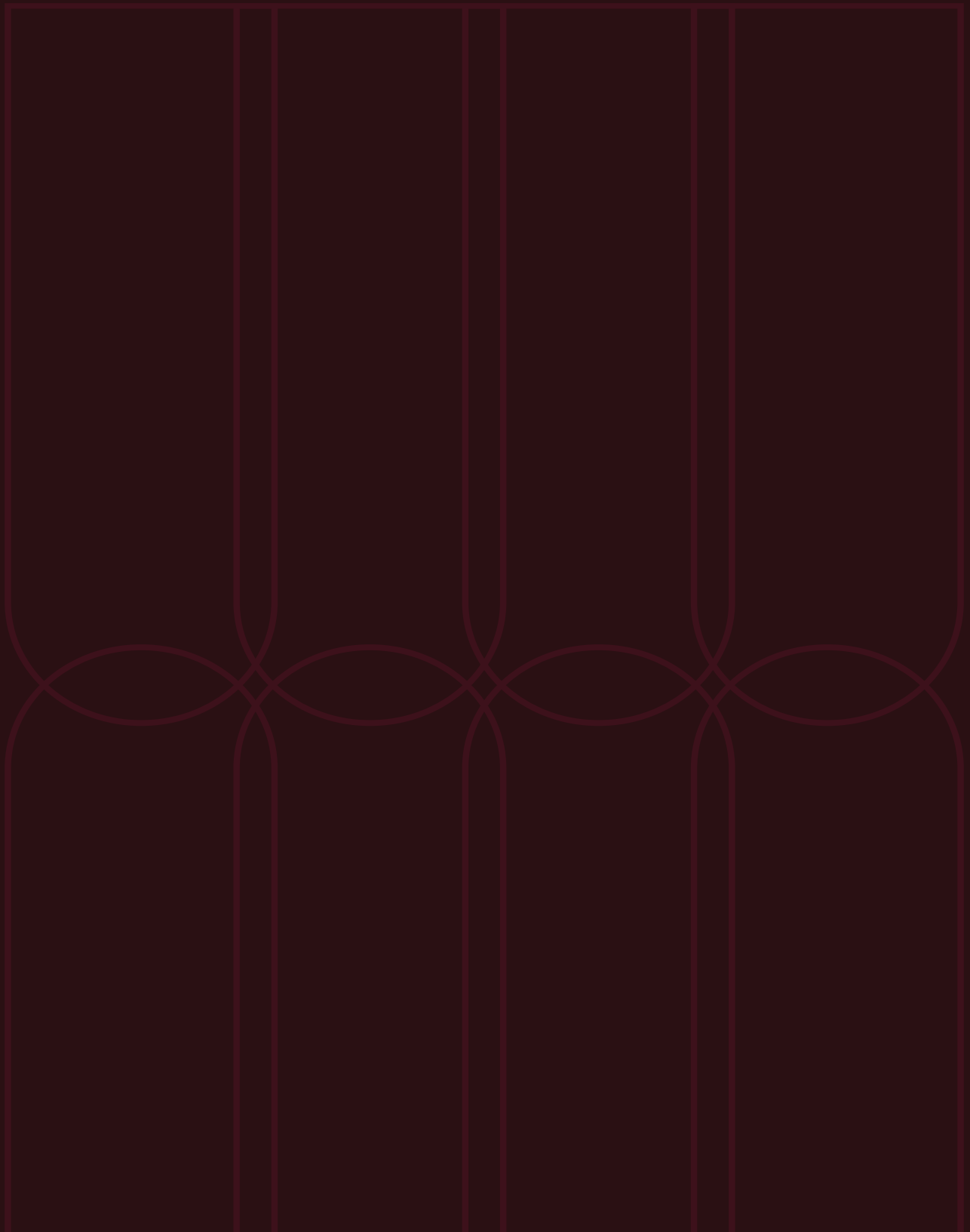
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.

NESET 69A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostning kjøper

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

74 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

75 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

89 340 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 065 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 079 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 079 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 705,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Brøyting, husforsikring og vedlikehold av felles eiendom.

Det betales kr 2 115,- per kvartal i felleskostnader. Sameiets regnskapsfører er Godt Regnskap AS. All økonomisk informasjon går via dem. Styreleder opplyser

videre om at det ikke er planlagt noe større arbeid på fellesarealer som medfører økning i fellesutgifter.

Videre opplyser styreleder om at det i fjor ble satt ned 2 stk drenerings-kummer på området pga mye overvann. Det er bedre nå, men skikkelig bra blir det kun med flere dreneringspunkter og asfalt. Det koster, og vil ikke være mulig med det første.

Eiendomsskatt

Kr 3 502,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Kommunale avgifter

Kr 10 254 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 749 004 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 996 016 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Neset 69A ligger fint til i et rolig og etablert boligområde på Espeland, omringet av grønne og naturskjønne omgivelser. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som du har kort vei til flotte turområder, kollektivtransport og daglige servicetilbud.

Nærmeste dagligvarebutikk, Spar Lone er kun 10 minutter unna til fots. Extra Lone er også rundt 10 minutter unna. Begge tilbyr post i butikk. For et bredere servisetilbud er det 9 minutter kjøring til Øyrane torg. Her finner man en haug med butikker og andre servicetilbud som restauranter, apotek, frisør, dagligvare og mye mer.

Det er barnehager og skoler innen gangavstand fra boligen. Neshaugane barnehage er kun 4 minutter unna til fots. Lone barneskule er en 9 minutters spasertur unna. For de litt eldre barna, er det korte kjøreavstander til ungdomskoler og videregående. Kollektivtilbudet i området er bra med nærmeste busstopp få minutter unna til fots. På holdeplassen Lone går det hyppig busser mot bla Arna terminal som er et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer.

På Neset har man virkelig naturen som nærmeste nabo. Med Skåldalsnipa på ene siden og Ulriken på andre, er mulighetene uendelige. Her finnes en rekke turstier, tilpasset både store og små. Når sommersonen frister er det kort vei til Haukelandsvatnet, kjent for sin varme temperatur. Ferskvannet er et populært badested på sommeren.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Neshaugane barnehage (0-5 år)

3 min kjøring til Unneland barnehage (1-5 år)

7 min kjøring til Arnatveit barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

9 min gange til Lone skule (1-7 kl.)

13 min gange til Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)

19 min kjøring til Slåtthaug skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

11 min kjøring til Arna videregående skole

19 min kjøring til Slåtthaug videregående skole

Parkering

Parkering like utenfor boligen

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2779.9 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nybygg - rekkehus, datert 09.11.2010. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Tilstelling utomhus, permanente gjerder/rekkverk.

Det er uvisst om arbeidene er ferdig, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Videre er det ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjestående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de godkjente tegningene som er sendt inn med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Det er opprinnelig byggemeldt med bad og bod der soverom er i dag, og soverommet var da tegnet inn der bad og bod er i dag. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette. Utover dette så opplyses det om at leiligheten er godkjent byggemeldt med totalt to soverom.

Videre gjøres det oppmerksom på at dagens fasade ikke ikke stemmer overens med de godkjente tegningene som er sendt inn med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Endringer som endrer bygningens karakter, eller er i strid med reguleringsplaner, er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om fasadeendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Det vises til byggmeldte tegninger som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i bygget 1. etasje og inneholder:

BRA-i 62m²: Entré, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

I tillegg har leiligheten en ekstern bod på 5,8m² og ekstern sportsbod på 5,1 m².

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 10.899999999999999 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72.9 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 5.8 5.1 m² Ekstern bod Ekstern sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/ pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integreerte hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ventilasjon Flexit er blitt fikset februar 2026

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

Et par år tilbake hadde jeg pusset/beise og malt verandaen. Egeninnsats.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Grunnet Hege skal flytte fra boligen sin, å noen må overtar plassen hennes som styrer i sameiet. Starten av i år har vi leid inn firma som tar ansvar for regningen/faktura for felleskostnaden, det er en grunn til at det økte.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Grunnmur/ringmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Støpt gulv mot grunn. Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med takbelegg

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad grunnet alder

Øvrig informasjon

Adresse

Neset 69A, 5267 ESPELAND

Gnr. 290, bnr. 150, snr. 2, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Onprida Thongnak

Sameie

NESHAUGANE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 915 274 668

Sameiet består av 12 seksjoner delt på tre hus og hver enkelt sameier har generelt medansvar og ansvar for vedlikehold som vasking/maling av utvendig fasade tilhørende sin seksjon. De fire seksjonseierne i hvert hus har felles ansvar for vedlikehold av sitt hus.

Styreleder opplyser om at beboere kjøper maling og maler selv. Styret har hovedansvaret for at vedlikehold som MÅ gjøres blir gjort. For øyeblikket vet ikke styret om noe av prekær art, selv om det er en del malingsslitte verandaer. Ellers gjelder vedtektene og normal folkeskikk. Skader på fasade/vindu/dører som følge av slitasje eller andre forhold rapporteres til styret og reparasjon dekkes av sameiet (ev. må husforsikring inn i bildet). (MEN dersom noe uforutsett skulle skje som husforsikring ikke dekker, slik at utgiftene til reparasjon blir høyere enn beholdningen i felleskassen - Da må selvfølgelig disse ekstra utgiftene fordeles likt på alle seksjonseierne som en ekstra innbetaling til sameiet.)

Husdyr: Dyr er tillatt.

Forkjøpsrett: Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet har ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad om sommeren. Informasjon legges ut i sameiets Facebook-gruppe.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme i alle rom

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Arna. Gnr 290 bnr 30 mfl., Neshaugane, datert 30.01.2006 regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom: 290/52. Neset 77, nytt bygg - garasje. Igangsettingstillatelse datert 16.12.2025. Saksnr: 202518125
- Eiendom: 290/52. Neset 77, bruksendring fra tilleggs- til hoveddel. Igangsettingstillatelse datert 29.05.2024. Saksnr: 202413383

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

Tinglyst 19.10.2020 - Dokumentnr: 3192209 -

Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om spillvannsledning og Bestemmelse om solidaransvar
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531

Eier av gnr. 290 bnr. 30 gir herved eiere av gnr. 290 bnr. 144 og bnr. 150 rett til å legge / ha liggende vannledning og spillvannsledning over vår eiendom som vist merket gult på kart i målestokk 1:500, datert 27.03.2019, merket Bergen kommune, Vann- og avløpsetaten (se kartutklipp), samt rett til fremtidig vedlikehold av disse.

Eierne av gnr. 290 bnr. 144 og bnr. 150 erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den delen av fellesledningen for vann og spillvann som eiendommen (bolig) er bruker av.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 290 bnr. 30, bnr. 144 og bnr. 150, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Tinglyst 10.05.2011 - Dokumentnr: 356991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåes hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som foreligger for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 51 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital, SIKT annonsering, kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar (Veiledende pris kr. 17000,) kr 12 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 750,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 120 400,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Casper Crook Hummelsund

Eiendomsmeglerfullmektig

casper@emera.no

Tlf: 978 94 538

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaiaen 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NESET 69A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260028	
Selger 1 navn	
Onprida Thongnak	
Gateadresse	
Neset 69A	
Poststed	Postnr
ESPELAND	5267
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fjordkraft
Polise/avtalenr.	100910601

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OT

1

Document reference: 03260028

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OT

2

Document reference: 03260028

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Grunnet Hege skal flytte fra boligen sin, å noen må overtar plassen hennes som styrer i sameiet. Starten av i år har vi leid inn firma som tar ansvar for regningen/faktura for felleskostnaden, det er en grunn til at det økte.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 03260028

Tilleggskommentar

3 dører (bad, hovedsoverom og gang) og 4 vinduskarmen (stue/kjøkken og begge soverom) vil bli byttet før ny eier overtar.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260028

Neset 69 A 5267 ESPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggear:	2010
Hovedbygg BRA:	68 m ²
Hovedbygg BRA-i:	62 m ²
Sum alle bygg BRA:	73 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	62 m ²
Rapportdato:	17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40077>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon samt ukjent historikk med hensyn til evt tidligere endringer. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.2.2026

Rapportdato
17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Onprida Thongnak

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befarig. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Firma: Frøyen Takst AS

Tittel: Bygningssakkyndig fagskoleingeniør

Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 40099909

Epost: thomas@froyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Neset 69 A, 5267 Espeland

Kommunen: 4601

Gårdsnr: 290

Bruksnr: 150

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2010 - Kilde: PropCloud

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur/ringmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Støpt gulv mot grunn. Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad, entré og bod/teknisk rom. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Himlingsplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	68	62	6	0	35
Sportsbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	73	62	11	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	62 Romfordeling: - Entré: 2,6 m ² - Bod/teknisk rom: 3,1 m ² - Stue/kjøkken: 25,9 m ² - Bad: 6,5 m ² - Soverom 1: 9,1 m ² - Soverom 2: 11,7 m ² Takhøyde stue: 2,48m 3,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	6 Romfordeling: - Ekstern bod: 5,8 m ²	0	35
Totalt m²	68	62	6	0	35

Bygning: Sportsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Romfordeling: - Ekstern sportsbod: 5,1 m ²	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Terrasseplatting på 34,7 m ² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Alminnelig bruksslitasje og noe værslitte partier (rekkverk). Alminnelig vedlikeholdsbehov.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig slitasjegrad.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer:	
- Induksjon platetopp	
- Steikeovn	
- Oppvaskmaskin	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

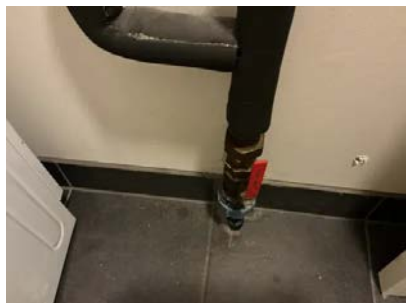
Registrert stakeluke ved hulltaking ifm kontroll av våtrom. Hulltaking ble foretatt fra teknisk bod.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger



Fordelerskap.



Stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
---	--

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
--	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon samt ukjent historikk med hensyn til evt tidligere endringer.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon



Ventilasjonssentral for balansert ventilasjon.

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nylig gjennomført service grunnet feil på anlegg.

Når var siste service på anlegget?

2026

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold:

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået men har oppkant ved dør. Forholdet vurderes å være tilstrekkelig selv om fall på selve gulvet ikke når helt opp til referansenivået.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rommet fungerer ellers med dette avviket (alder)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget er etter befaringen utbedret grunnet feil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Nabolagsprofil

Neset 69A - Nabolaget Espeland-Unneland - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Langeskryset Linje 94	5 min 0.4 km
Arna terminal Buss, tog	9 min 6.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	9 min 6.5 km
Breistein ferjekai Linje 1036	24 min 20.3 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	25 min 24.7 km

Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	13 min 9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	19 min 13.4 km
Arna videregående skole 200 elever	11 min 8.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	19 min 13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Lone	12 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

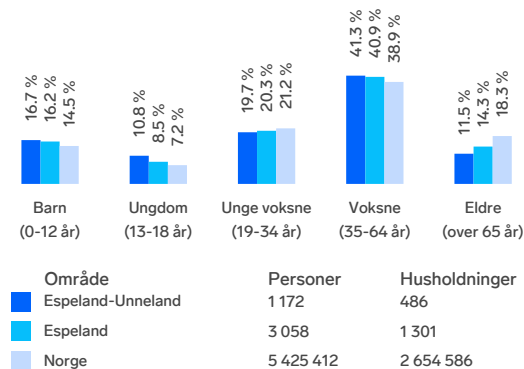
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Unneland barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 2.3 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Spar Lone Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Extra Lone PostNord	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Lone skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
	Lonehallen volleyballhall Aktivitetshall	10 min 0.8 km
	Optimum	17 min
	Arna Treningssenter	5 min

Boligmasse



■ 73% enebolig
■ 1% blokk
■ 26% annet

«Her er det kjekt å bu!»

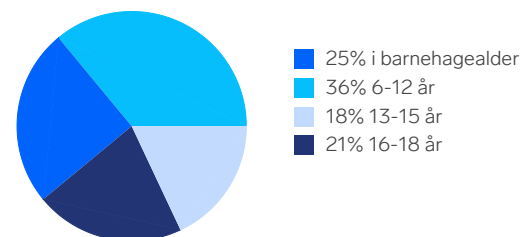
Sitat fra en lokalkjent

“

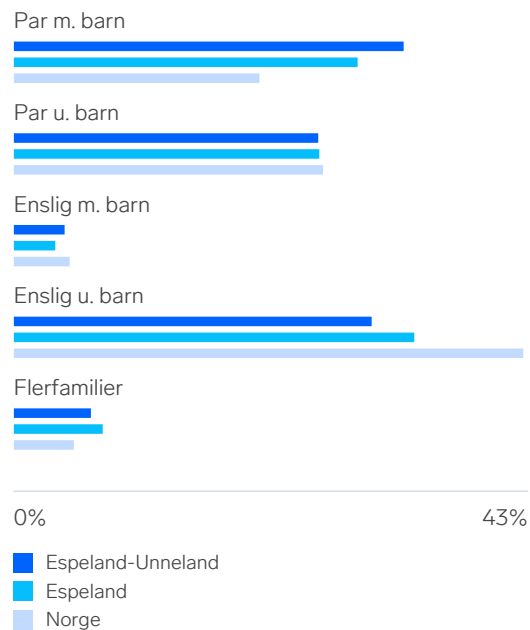
Varer/Tjenester

	Øyrane Torg	9 min
	Apotek 1 Arna	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

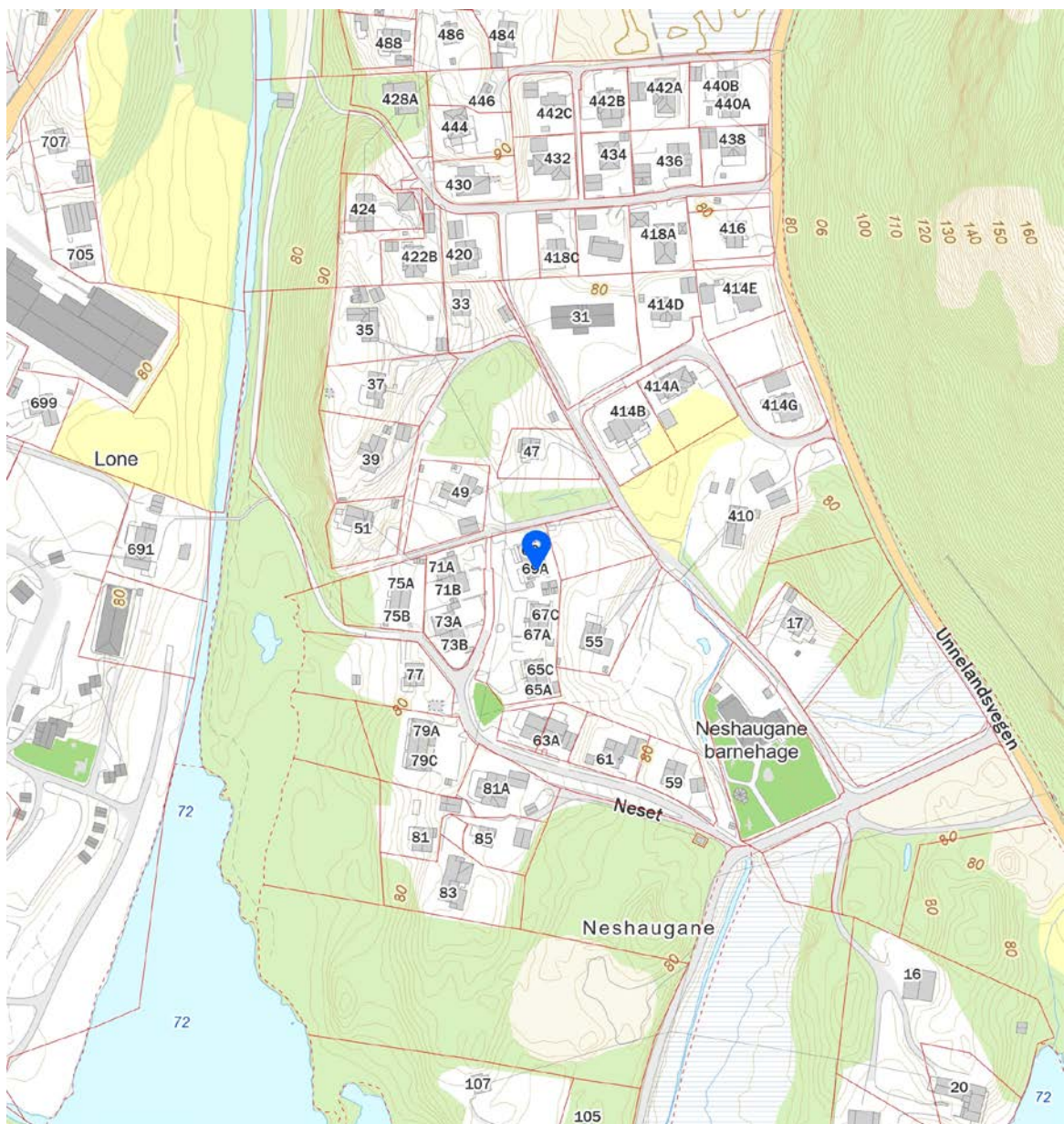
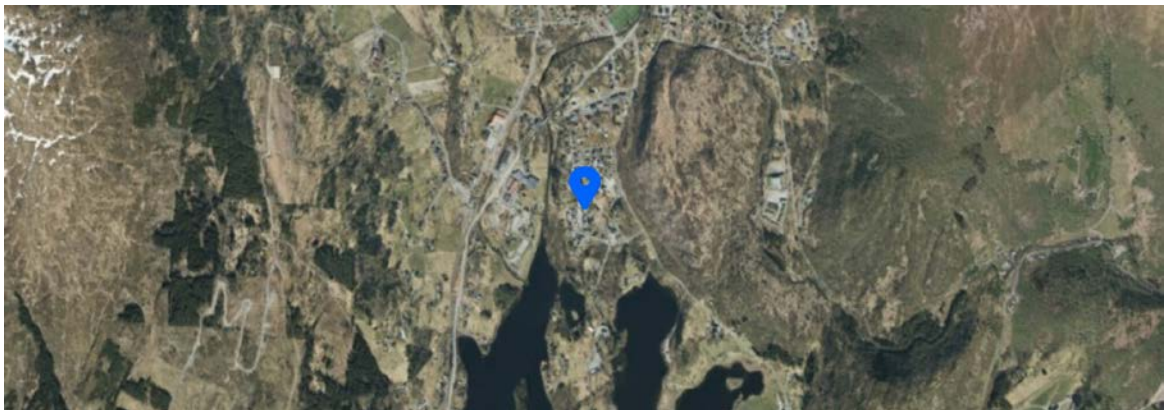


Sivilstand

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

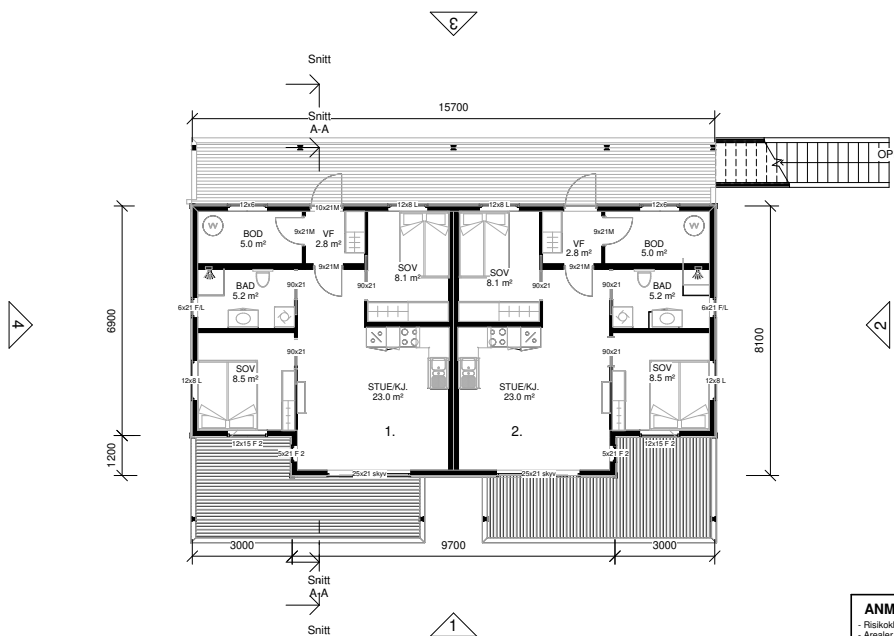


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Arealer oppgitt i tabell er i hht NS3940 og husbankens reoler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Medtatt 4 m snofangere.

AREAL	BRA	BOA	BYA
2.ETASJE	112.5 m²	0 m²	184.3 m²
1.ETASJE	112.5 m²	0 m²	184.3 m²
SUM	225 m²	0 m²	184.3 m²

AREAL	BRA
Leil. 1,2,3,4	56.2 m²

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.



TETAKSHAVER: Byggfirma Nilsen & Andersen AS

BYGGEPLASS: Neshaugane B-32

G.nr/B.nr: 290/30

KOMMUNE: Bergen

Utarbeidet av:

Byggfirma Nilsen & Andersen AS

Silnesvegen 15

5131 NYBORG

www.nilsenogandersen.no

TEGN. RINNEID:

Plan 1.etasje

TILTAKSART:

MÅL:

1 : 100

PROSJEKT:

4-mannsbolig Hus 4

ARKITEKT:

H.Ingebrigtsen

DATE:

01.09.06

TEGN:

HI

PROSJEKT NR:

301

TEGN NR:

A200

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

REV.	DATO.	REVISJON.	SIGN.



TILTAKSNAVER:	Byggefirma Nilsen & Andersen AS
BYGGEPLASS:	Neshaugane B-32
G.nr/B.nr:	290/30
KOMMUNE:	Bergen
Utbetalt av:	Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Saksbehandler:	S131 NYBORG
www.nilsenogandersen.no	

TEGN. RINNEID:	Fasader	TILTAKSART:	MAL:
PROSJEKT:	4-mannsbolig Hus 4		1 : 100
ARKITEKT:	H.Ingebrigtsen	DATO:	01.09.06
TEGN:	HI	PROSJEKT NR:	301
		TEGN NR:	A100

2011 08179

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Org.nr.: 973 924 915	Plass for tinglysingsstempel
Refnr.: Ressurs 23835	
Bergen kommune	
Etat for byggesak og private planer	
Pb. 7700, 5020 BERGEN	

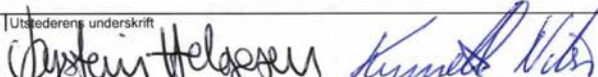
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1201	BERGEN KOMMUNE	290	150
Festenr.		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
990 396 604	HENI EIENDOM AS	1/1

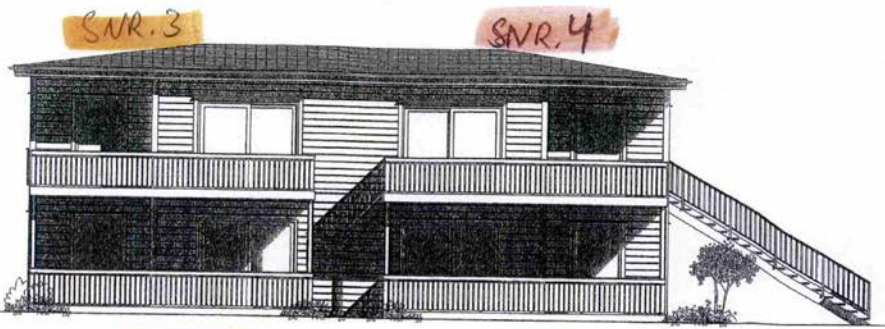
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1		13				25				37			49
2	B	1		14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5	B	1		17				29				41			53
6	B	1		18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1		21				33				45			57
10	B	1		22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere:				12				= nevner:				12			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utsæderens underskrift
15.03.2011	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller uferende tegnekontor ikke medvirker i.

29

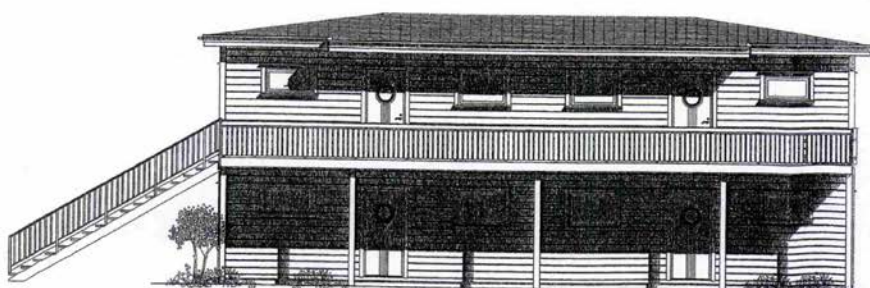


FASADE 1 SNR. 1.

SNR. 2



FASADE 2



FASADE 3



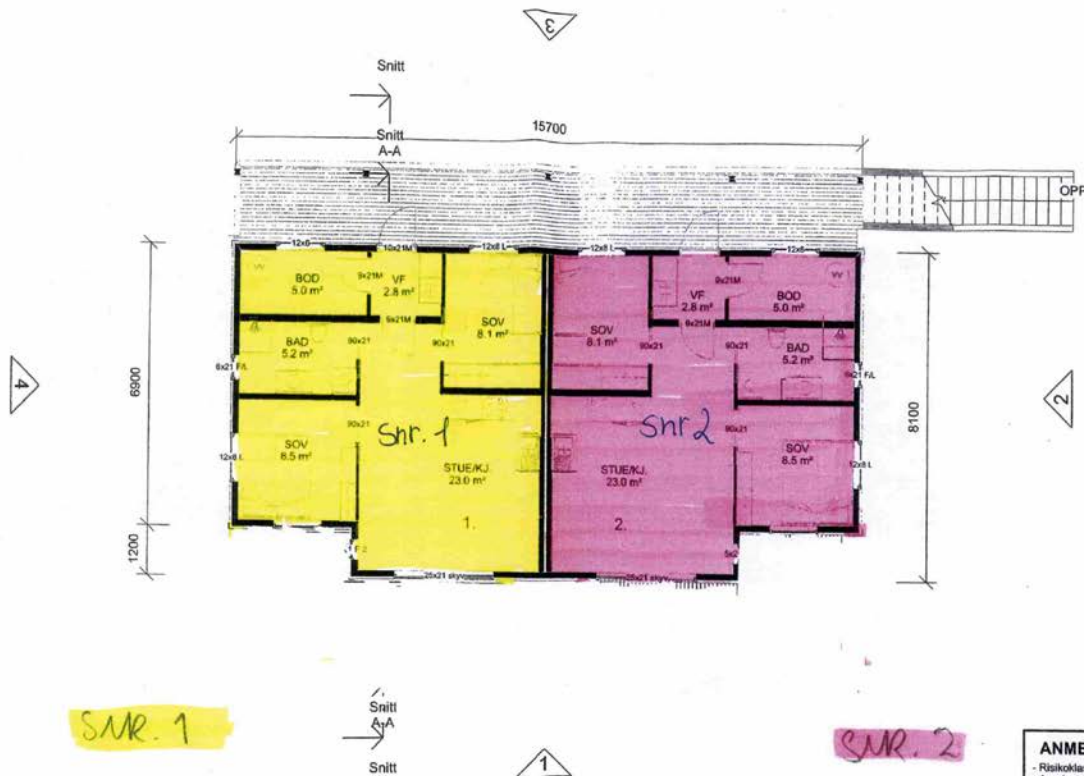
FASADE 4

NESBET 69

REV.	DATE	REVISION	DRUK	 BYGGEFIRMA Nilsen & Andersen AS MESTERHUS	TILTALESNAVER: Byggefirma Nilsen & Andersen AS BYGGEPLASS: Neshaugane B-32 KLINGEL: 290/30 KOMMUNE: Bergen	TEGN. NR. 1000: Fasader PROJ. 1001: 4-mannsbolig Hus 4 ARBEJDET: H. Ingebrigtsen DATE: 01.09.06 TEGN:

Å ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utferende tegnekontor ikke medvirker i.

290/1



Snr. 1

Snr. 2

BRA	BOA	BYA	AREAL	BRA
112.5 m²	0 m²		Lell. 1,2,3,4	56.2 m²
112.5 m²	0 m²	184.3 m²		
225 m²	0 m²	184.3 m²		

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Arealer oppført i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under ekra himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKIV
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kan inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskriv
- Medtatt 4 m anslangere.

ION:	BION:

BYGGEFIRMA
Nilsen & Andersen as
MESTERHUS

TILTAKEHVER:	Byggfirma Nilsen & Andersen AS
BYGGEPLASS:	Neshaugane B-32
KLING/ÅR:	290/30
KOMMUNE:	Bergen

TESL/ROMHOLD:	Plan 1. etasje	TILTAKEART:
PROSJEKT:	4-mannsbolig Hus 4	
ARITTEKT:	H. Ingebrigtsen	PROSJEKT NR:
DATE:	01.09.06	301
TEGN:	HI	

290/150



SVR. 3

SVR. 4

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Arealer oppgitt i tabell er i hht NS3940 og husbånsens regler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som ferdigstillede gulvareal.
- I rom under skrå helling kan deler av det areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKIV
- NTO = NETTOMTAL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Medtatt 4 m snellengere.

BYGGFIRMA Nilsen & Andersen as MESTERHUS	BYGGFIRMA Nilsen & Andersen as MESTERHUS	TILTAKSHVER: Byggfirma Nilsen & Andersen AS BYGGEPÅSE: Neshaugane B-32 G.nr.B.no: 290/30 KOMMUNE: Bergen	TEGN. RHPHOLD: Plan 2. etasje PROSJEKT: 4-mannsbolig Hus 4 ARBEITER: H.Ingebrigtsen DATE: 01.09.06 TEGN: HI PROSJEKT NR: 301
--	--	--	--

VEDTEKTER FOR
NESHAUGANE BOLIGSAMEIE
org.nr. 915274668
GNR. 290, BNR. 150

- §1 SAMEIETS NAVN:
NESHAUGANE BOLIGSAMEIE
- §2 SELSKAPSFORM:
Neshaugane boligsameie er et SEKSJONSSAMEIE med begrenset ansvar. Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte seksjon.
- §3 FORMÅL:
Sameiet skal forestå opparbeiding og drift av sameiets eiendom, som er fellesareal for seksjonseierne. Sameiet har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private fellesledninger og vann- og avløpsledninger som er anlagt for boligfeltet.
- §4 MEDLEMSKAP:
Alle huseiere innen boligfeltet **NESHAUGANE BOLIGSAMEIE** har rett og plikt til medlemskap i sameiet.
- §5 SEKSJONSSAMEIETS VEDTAK:
Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter.
- §6 STYRE:
Sameiets styre skal fortrinnsvis bestå av minst 3 medlemmer, som velges blant seksjonseierne / seksjonseiernes husstandsmedlemmer over 18 år. Styret velges av ordinær generalforsamling (eventuelt også ekstraordinær generalforsamling) for 1 år om gangen. Dersom generalforsamlingen ikke klarer å velge minst 3 medlemmer til styret, for eksempel ved at et styremedlem har fratrådt sin rolle og ingen kan overta, kan sameiets styre bestå av 2 medlemmer inntil nytt styre velges. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede, men dersom styret består av kun 2 medlemmer må begge være tilstede for å oppnå beslutningsdyktighet. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Styret skal sørge for drift, vedlikehold og forvaltning av sameiets anliggender. Det er styret sitt ansvar å iverksette tiltak i forbindelse med vedlikehold, samt utbedring av skade.

- §7 REVISJON:
Sameiets regnskap revideres av revisor/regnskapsfører, eller kasserer som velges av generalforsamlingen.
- §8 GENERALFORSAMLING:
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned med skriftlig innkalling til alle seksjonseierne, senest 14 dager før forsamlingen avholdes. Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være styret i hende senest 2 uker før generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 seksjonseierne skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.
- §9 SAKER FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING:
På ordinær generalforsamling skal behandles:
- Årsberetning og revidert regnskap.
 - Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 - Meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
 - Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
 - Valg av styre, jfr. §6.
 - Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse for denne.
 - Andre eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen og andre saker som seksjonseierne har meldt inn til styret eller tar opp på møtet. Større saker som viser seg å kreve mer tid enn generalforsamlingen har til rådighet, må tas opp på en ekstraordinær generalforsamling som det kalles inn til innen rimelig tid.
- §10 STEMMERETT:
På generalforsamlingen har hver seksjonseier én stemme. Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen over 18 år.
- §11 FELLESUTGIFTER M.V:
Fellesutgiftenes størrelse er det samme for alle seksjonseierne og alle seksjonseierne deltar i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver. Fellesutgiftenes størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset til oppad 2 ganger fellesutgiftene pr. år som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

§12 SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Alle seksjonseiere plikter å

- holde seksjonen ved like i henhold til seksjonseierloven
Da vårt sameie består av 3 frittstående hus med 4 seksjoner i hvert hus skal seksjonseierne tilhørende hvert sitt hus ha hovedansvaret for sin del av fellesarealet og gi beskjed til styret om skader mv. som krever ekstraordinære tiltak.
- betale fellesutgifter

Alle seksjonseiere plikter å opplyse styret om:

- utleie/salg av seksjonen
- endring av telefonnummer og epostadresse

§13 ENDRING AV VEDTEKTENE:

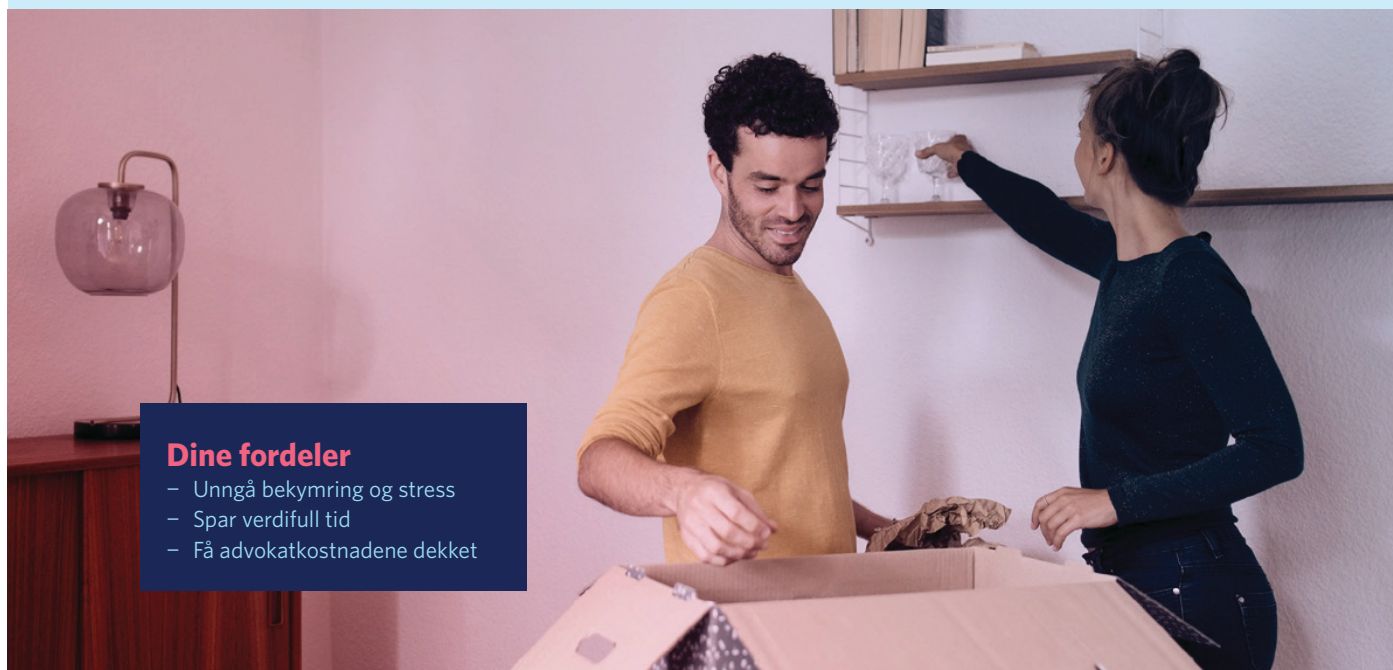
Endring i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§14 OPPLØSNING:

Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål. Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst 2/3 av de avgitte stemmer er for oppløsning.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING