



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Hjellestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD

Sjelden mulighet!





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 20 000 000,-
Omkostn.: Kr 519 140,-
Total ink omk.: Kr 20 519 140,-
Selger: Knut Jørgen Haaland
Beathe Christin Namtvedt

Haaland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 511/543 m²
Tomtstr.: 929.9 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 435

Oppdragsnr.: 1503240070

Velkommen til Hjellestadnipen 12!

Hjellestadnipen 12 er en eksepsjonell villa med solrik tomt på attraktive Hjellestad, med godkjent utleiedel! Bilen parkeres enkelt i carport.

Boligen er innholdsrik og velholdt med gode kvaliteter. Tomten er flott opparbeidet med plen, hekker, bed og busker. Utvendige trapper er støpt, en med natursteins heller i trinn, samt ca. 190 m² med terrasseplattning på nord- og vest side av boligen, og innredet pergola.

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet på attraktive Hjellestad. Fra boligen er det et par minutters kjøring (eller en sykkel tur) til bla. Hjellestad skole, Hjellestad Kai med restaurant, seilforening, badevik og Bunnpris, samt kort avstand til Aboretet på Milde.

Alt i alt er dette en bolig som må oppleves. Velkommen skal du være!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	94
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



**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.**

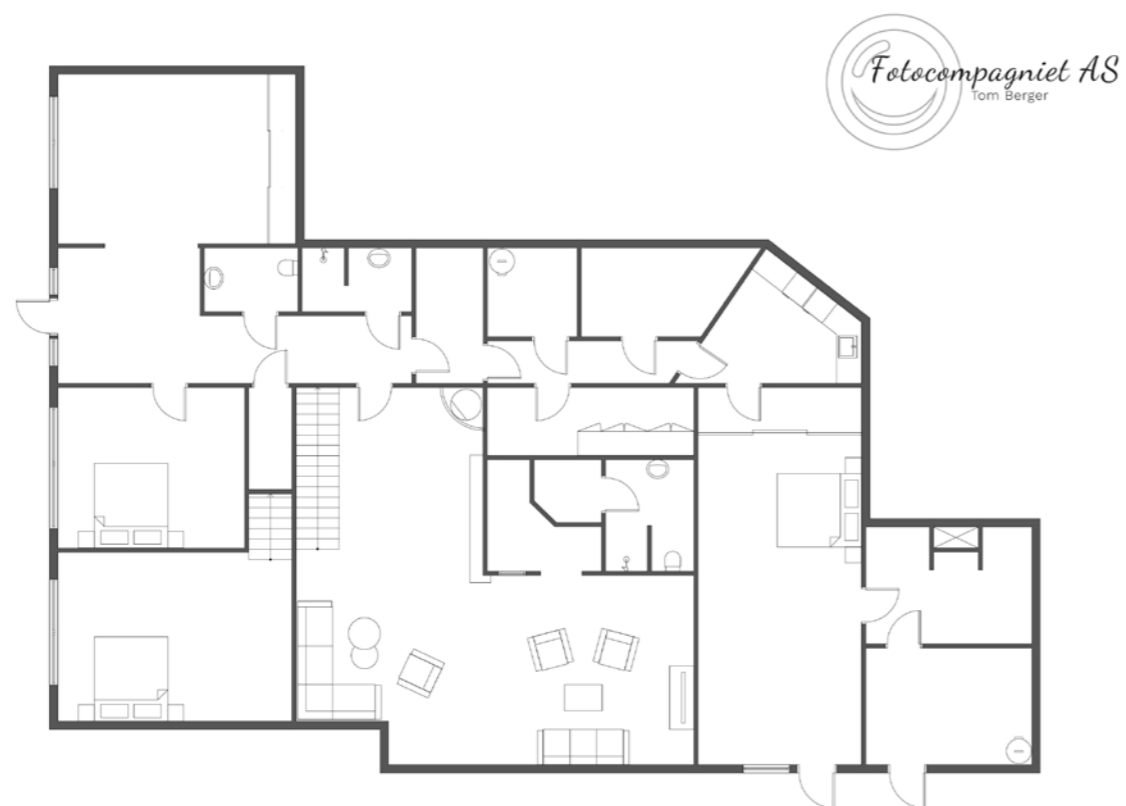
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning

U.etasje

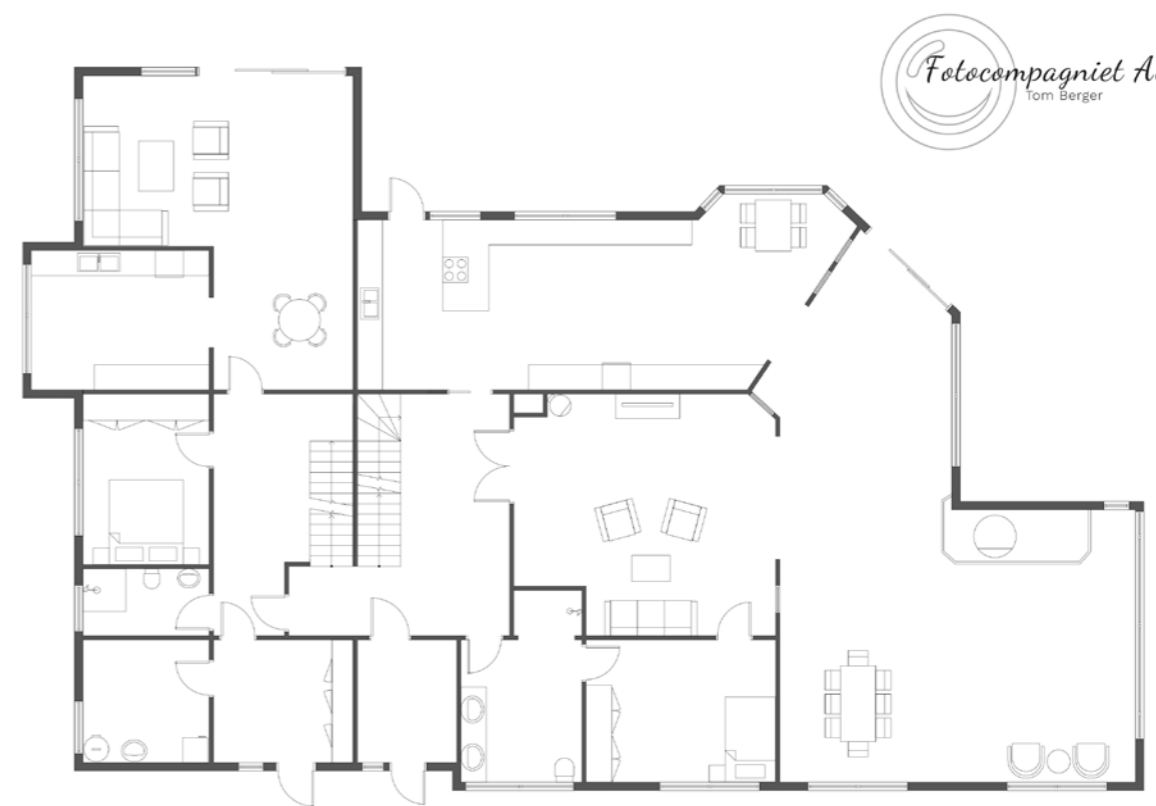


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

1. etasje

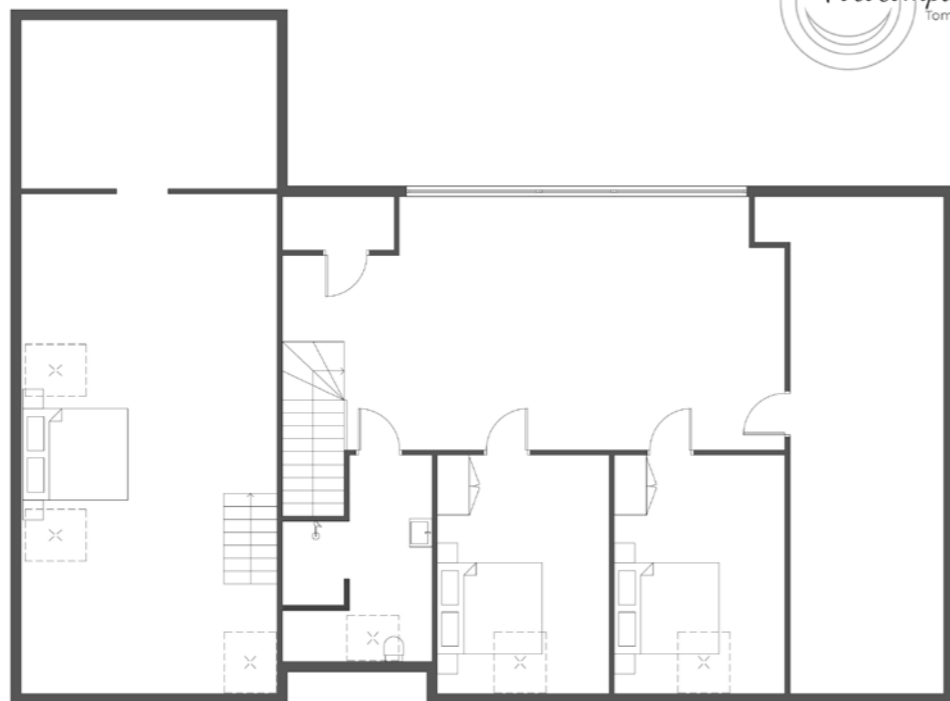


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

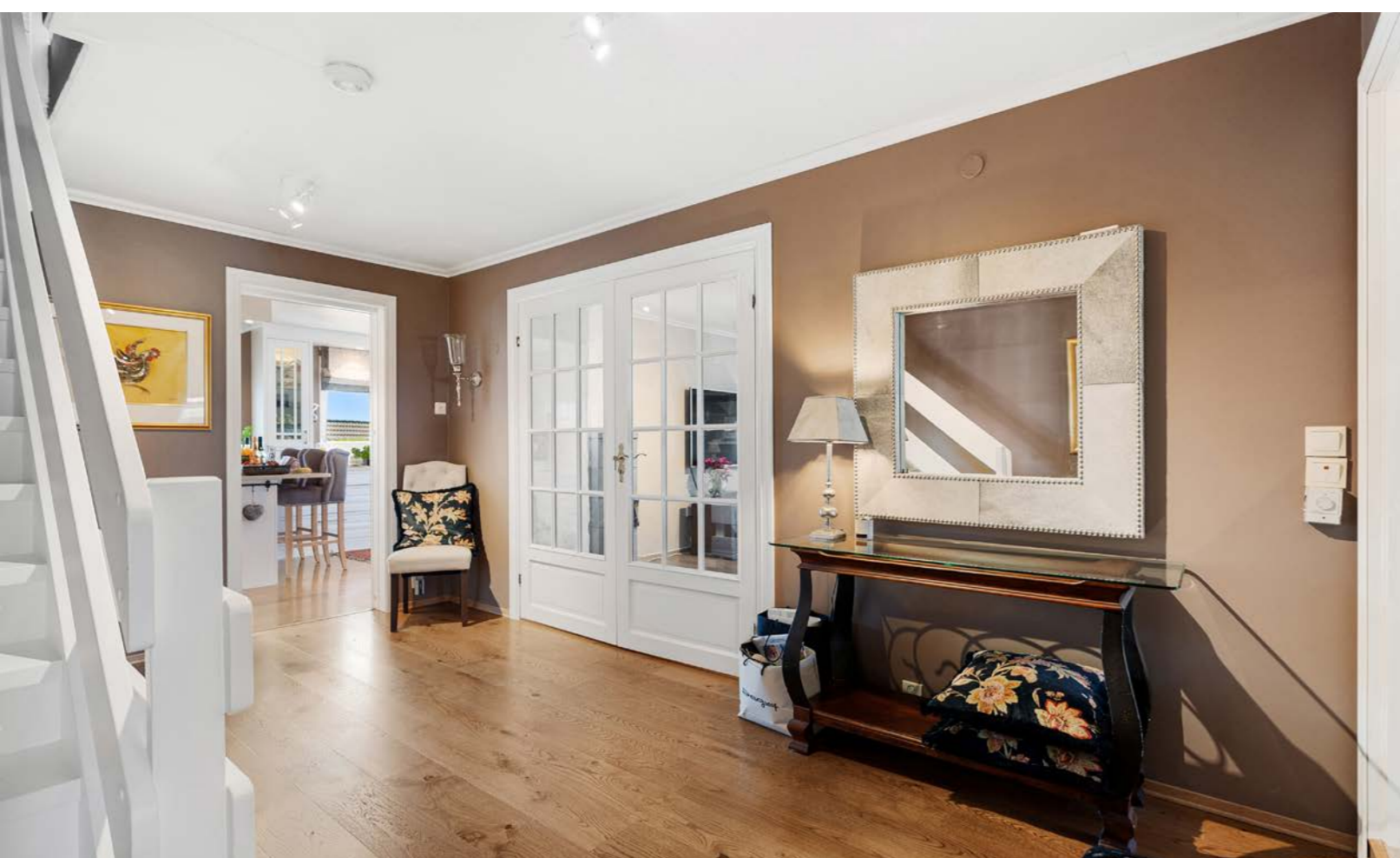
2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

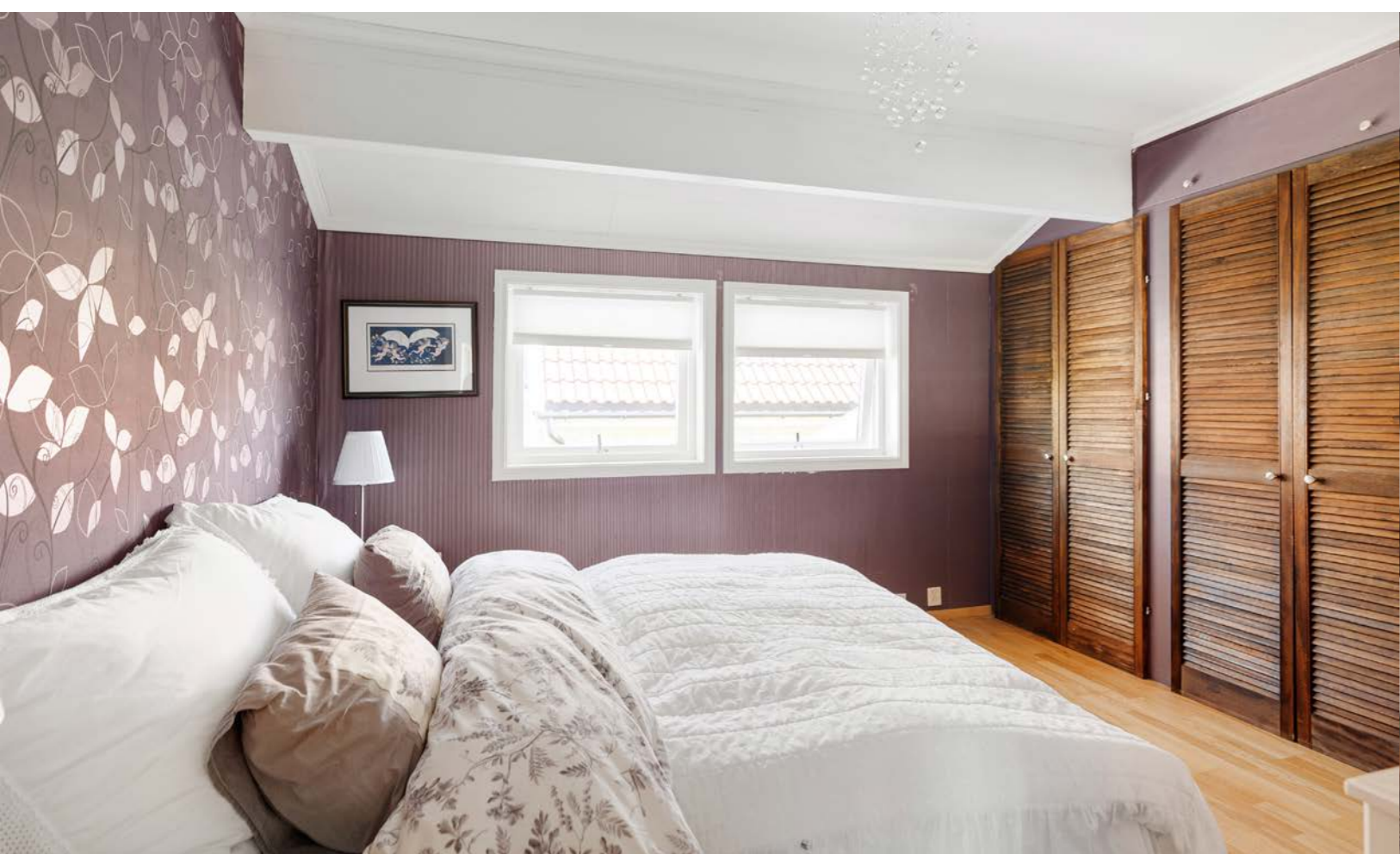








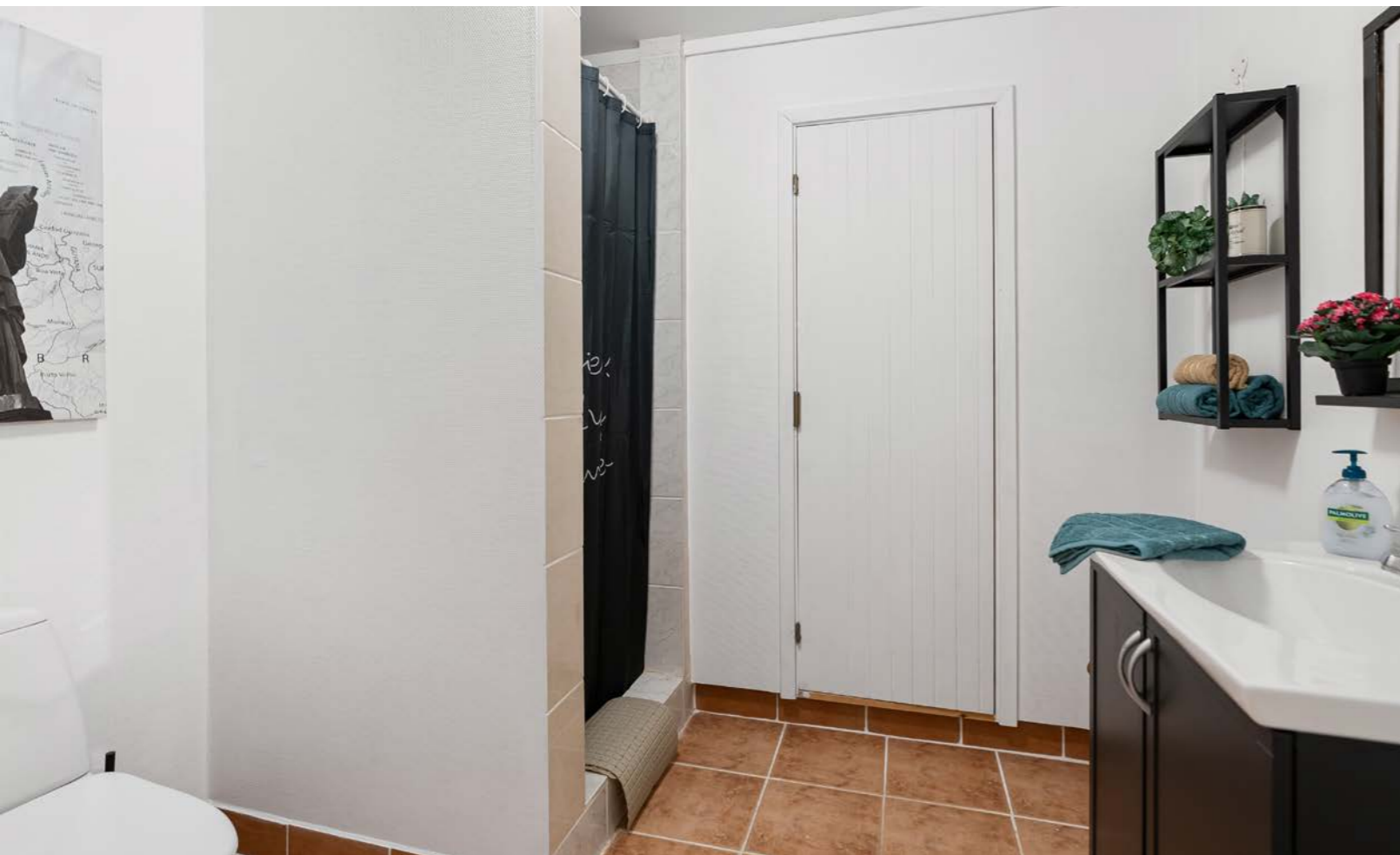




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 511 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 543 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 205 m² Entré/gang, Bad, Bad 2, Toalettrom,

Vaskerom, 3 boder, 2 uinnredet kjellerrom, 2

soverom, Trapperom/peisstue med bar, Badstue,

Gang, Garderobe 1. etasje

BRA-i: 160 m² TV-stue, Stue, Kjøkken, Bad, Entré,

Trapperom, Soverom

BRA-e: 30 m² Pergola

2. etasje

BRA-i: 39 m² Loftstue, 2 soverom, Bad

Utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 18 m² Soverom (ikke godkjent) med

trapperom 1. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, Bad, Vaskerom, Soverom, Stue,

Kjøkken, Trapperom, Trapperom/gang

BRA-e: 2 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 15 m² Loftstue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

929.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Store terrasser med utestue. Overbygd

inngang til underetasje. Fliser ved inngangsparti.

Inntrukket inngangsparti i 1. etasje. Fliser ved

inngang. Gruset gangarealer ved inngang.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på

Hjellestad. Hjellestadnipen er en rolig og etablert

gate med gangvei til både skoler, barnehager og

turområder.

Rundt området på Hjellestad finner man Hjellestad

barneskole med idrettsbane, Hjellestad Marina,

Bunnpris dagligvarebutikk og Bergens Seilforening.

For de som er gald i vannsport finner du også

Hjellestad Jet Ski klubb. Flotte turområder i

Arboretet og Botanisk hage på Milde.

Her kan man nyte stillheten og roen, samtidig som

man kun er en kjøretur på ca. 10 min fra Lagunen

Storsenter. Her har man tilgang på "alt" man måtte

behøve av blant annet dagligvarebutikker,

shoppingmuligheter, vinmonopol, apotek,

spisesteder og fasiliteter som kino og

treningssenteret SATS.

I området rundt eiendommen finner man nærmeste

barneskole en spasertur på ca. 15 minutter unna.

Nærmeste dagligvarebutikk Bunnpris er kun en

kjøretur på 4 minutter fra boligen. Ellers er det kort

vei til nærmeste bussholdeplass hvor buss nr 53 har

hyppige avganger til og fra Lagunen. Herfra går

bybanen videre om man skulle behøve en tur til

sentrum. Med bil tar det i underkant av 30 min til

sentrum.

Til de store arbeidsplassene på Kokstad, Sandsli og

Flesland er det ikke lange veien.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med

samme type bebyggelse. Eneboliger og

tomannsboliger i området. Enebolig over to plan

samt loft. Utleiedel i del av boligen.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Lindal Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast til

bakke. Vindskier og regnbord av tre.

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjoner med liggende

og stående malt trekledning. Liggende enkel falset

7" panel. Stående rettkant 7" bord.

Takkonstruksjon/Loft: Valmtak

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 1

toalett og 1 bad i underetg. Egeninnsats - hjelp av

faglærte, litexplater på vegger, membran lagt.

varmekabler ved Prestegård og VVS ved Berntsen

VVS.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Litexplater på alle vegger på bad i underetg. nye

varmekabler lagt av EL firma. Membran lagt på hele

gulvet, ny mansjett i sluk. Dette ble gjort av ufaglært

men under tilsyn av utdannet murer fra Litauen (

ikke Norske papirer).

- Er arbeidet byggemeldt?

Ja. El arbeid og VVS er byggemeldt - boligmappa på

huset.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Septik fra byggeår var lekk (brukt for store masser

ved overdekking som følge av dette sprakk tanken i

bunn) og ny septik og tilkobling ble forlangt byttet

av VA Bg Kommune. Ny septik satt ned, var en stor

jobb som tok ca 2 mnd - kostnad ca 630.000,- (hele

plenen foran huset ble gravd opp) ledningsnett ut

av hus ble video sjekket og funnet i orden og god

stand.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller?

Ja. 2 ventiler i grovboder er høyt oppe på veggen i

underetasje og i flukt med hageplattning ute, ved

ekstremværet sist høst drev det vann inn ventiler og

dette har satt noen merker på betongveggen i boder

- 25 cm. dette så vi ved selvsyn at det var litt vått på

veggen Det er betonggulv i begge disse boder, ingen

skader ! tørt og fint ellers . utover dette har vi ikke

hatt noe lekkasjer.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/
insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

Ja. 2 mus endte sine dager i 2023 i musefelle satt ut

på loftet. grunn til dette - tror vi var "meisebolle" lagt ut til fugler å mye av dette falt ned på bakken like utenfor stuevinduet. musefeller satt ut i år også - ingen fangst.

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

Ja. Våre barn hadde en liten periode tomme flyttekartonger stående i underetasjen. En kveld oppdaget jeg 2 søvkre som krøp langs med en gulvlist. jeg fikk has på den ene og den var helt lys i fargen , og som jeg har forstått så var dette sølvkre. Kartonger ble tatt ut av huset, og i ettertid har vi ikke sett flere sølvkre.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Levert av Fjordkraft , montert av Bergen Elektro automasjon for 4 år siden. Egen kurs ut i fra sikringskap.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt ny terrasseplattning på forside og vestsida av huset. egeninnsats og under tilsyn av snekkerkyndige.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Huset er bygget som generasjons bolig. Søndre del av huset er en leilighet som går over 2,5 etg med egen strømmåler osv.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Byggeår 1986 ferdig stillelse.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Pergola satt opp i NØ del av huset. Denne har ikke inngang fra huset, men egen inngang. Pergola var ikke søknadspliktig . E post fra Bg Kommune foreligger hvor det ikke er noen innvendinger mot å sette opp pergola.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Kanskje skal din boligdrøm gå i oppfyllelse akkurat her! Boligen må ha riktig atmosfære, størrelsen skal være god og planløsningen perfekt. Kanskje nettopp her er den muligheten?

Hjellestadnipen 12 er en eksepsjonell villa med solrik tomt på attraktive Hjellestad. Bilene parkeres enkelt i carport, og har man gjester er det plass til ytterligere parkering på egen tomt. Elbillader i carport.

Boligen er innholdsrik og velholdt med gode kvaliteter. Tomten er flott opparbeidet med plen, hekker, bed og busker. Utvendige trapper er støpt, en med natursteinsheller i trinn, samt ca. 190 m² med terrasseplattning på nord- og vest side av boligen, og innredet pergola.

Boligen går over 3 etasjer.

Hovedetasje inneholder kjøkken, stue, TV-stue, bad, entré, trapperom og ett soverom. På innsiden møtes du av et vindfang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre kommer man til en luftig og romslig hall, med trappeløp mellom etasjene.

Kjøkkenet er innholdsrikt, lekkert og moderne, og holder god kvalitet på innredning og utstyr. Det har rikelig med oppbevaringsplass, lange benkeplater, samt en disk med spiseplass. Fint for den som vil ta seg en rask matbit, eller om man vil holde kokken med selskap!

Innredningen har hvite profilerte fronter med demper og benkeplater av stein. Mellom overskap og benkeplater er det fliser, og det er underlimt oppvaskkum av stål. Av integrerte hvitevarer følger induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, separat frysenskap med isbitfunksjon, stekeovn, dampovn, vinskap, mikrobølgeovn og kaffemaskin. Her er også god plass til kjøkkenbord.

Stuen er stor og luftig, og har en flott atmosfære. Det er god plass til å innrede i ulike soner med flere sofagrupper, tv-møbel annet ønsket møblement De karakteristiske vindusflatene i rommet tilfører stuen et herlig særpreg samtidig som de lar deg nyte den flotte utsikten. Et naturlig samlingspunkt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Midt i stuen er en stor peisovn som vil varme godt en kald høst- eller vinter dag. Litt avskjermet fra stuen ligger TV-stuen. Her det god plass til å møblere med stor sofa som rommer hele familien.

Med utgang fra både stue og kjøkken kommer man til den fantastisk flotte uteplassen og pergolaen. Pergolaen er en hyggelig bonus i et allerede flott hus! Den er flott utformet med store glassvinduer med skyvedører til utearealet. Dette gjør underverker for romfølelse og lysforhold, samtidig som at uterommet blir som en forlengelse av pergolaen. Taket i pergola har lameller somkan åpnet vertikalt. Pergolaen er stor og rommer både familie og

venner. Praktisk og stort kjøkken, med mye skap- og benkeplass. Innredningen er utført med mørke slette fronter, laminat benkeplate, induksjonsplatetopp, oppvaskkum i sort utførelse, og integrert oppvaskmaskin.

Her kan du nyte å være «utendørs» selv på regnfulle dager.

Terrassen er flott tillaget med ulike soner og beplantning. Her er det rikelig med plass til å boltre seg på for store og små! Det er god plass til stor spise- og sitte gruppe, samt en mer skjermet sitte sone. Her kan man nyte solen gjennom hele dagen, og utover kvelden. Dette er virkelig et uteområde man garantert vil få mye glede av!

Stort soverom med tilhørende bad. Rommet er stort og luftig, og har rikelig med naturlig lysinnslipp fra vindu. Her er plass til ønsket møblering med stor seng, nattbord og annen ønsket møblering. Soverommet er utstyr med stor og innholdsrikt garderobeskap. Badet er fra byggeår, med tidløse hvite fliser på gulv og vegger. Badet inneholder baderomsmøbler med profilerte fronter, med speil og lys over servant, toalett, og dusjkabinett. Varmekabler er defekte.

Underetasje:

Underetasjen inneholder: Entré, 2 soverom, 2 bad, det ene fra byggeår, WC-rom, peisestue med bar, badstue, 2 uinnredet kjellerrom, vaskerom, 3 boder og garderobe.

Stor og åpen entré/hall med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe. Her finner du også WC-rom, som er pent med beige tonede fliser på gulv og vegger. Det inneholder vegghengt toalett, og

helstøpt servant med skuffer under.

Innbydende peisestue, innredet med bar og peisovn. God plass til å møblere med sittegruppe. Veldig lun og trivelig atmosfære, og et festlig minglingssted for nære og kjære.

Badet ble pusset opp i 2020 og er lekker og moderne med fliser på gulv og vegger. Badet inneholder baderomsmøbler med slette fronter, helstøpt servant, med speil over servant. Dusjnise med glassdør og to innfelte hyller i veggen. Håndkjetørker på vegg og varme i gulv.

Vaskerommet er romslig og er innredet med skap og benkeplass. Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommene er romslig og luftige med parkett gulv, og godt med naturlig lysinnslipp fra vindu. Her er plass til ønsket møblering med stor seng, nattbord, garderobeskap og annen ønsket møblering. Det ene soverommet har tilhørende bad, samt dør ut til terrasse. Badet er fra byggeår, og innehar dusjnise, toalett og helstøpt servant. Varme på gulv.

Godt med oppbevaringsmuligheter i boder, samt sentralstøvsuger i ene boden.

Loftetasje:
Loftet inneholder: loftstue, 2 soverom og bad
Stuen har en god størrelse, med store vinduer i taket. Soverommene er romslig, med plass til seng og oppbevaringsløsninger. Perfekte rom for barna eller ungdommen i huset.
Badet har hvite fliser på gulv og vegger, og inneholder dusjnise med glassbyggestein, toalett,

og servant i benk. Baderomsmøbler med profilerte hvite fronter, og speil med lys over servant.

Utleiedelen er 109 m², og strekker seg over 3 etasjer.

Utleiedelen inneholder:

Underetasje: Soverom med trapperom

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

Loftetasje: Loftstue.

I stuen er det plass til både sofa gruppe, spisegruppe, og TV-møblement. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Merk deg den store doble altandøren i glass. Dette gjør underverker for romfølelse og lysforhold, samtidig som at uterommet blir som en forlengelse av stuen. Med utgang fra stuen kommer du til terrassen, hvor man sitter lunt og skjermet, og kan nyte sene sommerkvelder.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, og er innredet med profilerte fronter i sort utførelse, og laminat benkeplate. Det er stålvaskebeslag, og opplegg for oppvaskmaskin.

Leiligheten disponerer 2 soverom.

Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord, kommode og garderobeskap.

Soverom nummer to befinner seg i underetasjen, og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

I loftetasjen er det plass til ekstra boltringsrom, og kan fint innredes etter ønske.

Badet er helfliset og inneholder dusjkabinett, toalett og servant i benk. Baderomsmøbler med profilerte

fronter, og speil og lys over servant. Varme i gulv. Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Oppgraderinger utført de siste årene:

- Byttet flere vinduer, terrassedører og kjøkken i hoveddel

- Byttet fleste gulv

- Pergola med utekjøkken

- Ny terrasse foran og på vestsiden av huset

- Ny terrasse tilhørende leiligheten på sørsiden av huset

- 1 bad nytt i 2020

Alt i alt er dette en bolig som må oppleves!

Velkommen skal du være - Husk påmelding hos megler!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig:

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket

Våtrom > Loft > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres. Mose på tak

bør fjernast. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Tiltak: Musesperre må etableres.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er fuktskjold i karmene på veluxvinduer. Noe merker i karmene. Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekarmer til veluxvindu på soverom. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer må justeres.

Utvendig > Dører: Det er noen merker på karmer til skyvedørene. Det mangler foringer og lister til altandør i kjellerrom. Tiltak: Lokal utbedring av avvik. Montring av foringer og lister rundt altandøren.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis noe bom på fliser i peisestue. Noe riss i fuger. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt

høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter opptil 28 mm i stue. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner. Tiltak: Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik

som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet. Det er smørt fliselim over klemring. Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det mangler deksel til viften. Tiltak: Det bør monteres deksel til vifte.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Tiltak: Ventilering i vegger må lages.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler

det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble målt med fuktindikator på betongvegger i kjellerrom og boder mot terreng. Disse viste noe forhøyet fuktverdier mot terreng.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utleiedel:

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt opptil 34 mm skjevheter på gulvet på loft.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer - 2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekarmer til veluxvindu. Noe malingslitt vinduer.

Tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Innvendig > Overflater: Noe merker på gulvene. Eldre fuktmerker på tregulv loft.

Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

Tiltak: Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er stedvis noe sår og merker på dørene.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring av avvik.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Noe dårlige fuger mellom fliser og benkeplater. Små sår i benkeplater. Skader under side benkeplater ved oppvaskmaskin. Skader i skrog i skap under vask,

Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det var noe vannsøl rundt varmtvannsberederen på vaskerom.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør undersøkes om det er lekkasje eller andre årsaker til vannsøl rundt varmtvannsberederen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og på asfaltert biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue og peisestue. Gulvvarme på bad. Varmekabler i hele underetg bortsett fra boder. Peisovn i tv-stue. Åpen peis i stue. Peis med innsats i peisestue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 20 000 000

Kommunale avgifter

Kr 6 656

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer slamavskiller, renovasjon og tømning av septiktank (1 stk). Tømning av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Hvis man trenger ekstra tømning, må man kontakte et slamsugefirma selv.

Eiendomsskatt

Kr 17 792

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 3 459 691

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 11 323 413

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Det betales ca. kr 2000 kr pr halvår for drift/vedlikehold av privat pumpeanlegg (vann). Det betales ca. kr 3500 pr år for brøyting og lys på veien opp Hjellestadnipen.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 435 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:

4601/105/435:

14.11.1985 - Dokumentnr: 36072 - Best. om vann/kloakkledn.
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER

03.05.1985 - Dokumentnr: 13284 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:105 Bnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:105 Bnr:435

19.09.1985 - Dokumentnr: 29050 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:124

19.09.1985 - Dokumentnr: 29050 - Bestemmelse om

veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 09.11.1989.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Boligbygg P2

Dagens planløsning avviker fra godkjente bygningstegninger:

Underetasje: Ett av soverommene og vaskerommet er opprinnelig godkjent som trimrom og bod.

Bruksendringer er ikke søkt om, og rommene er

således ikke godkjent for varig opphold.

Oppføring av pergola er ikke søkt om.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1989.

Vei, vann og avløp

Vei: Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Privat borehull med 6 andre boliger i området.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank.

Skulle området få tilgang til offentlig avløp, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til det. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye

tillatelser for utslipp, kan det hende man får pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirensanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplan.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 61220000

Plannavn: YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY

Dekningsgrad: 100,0 %

Status: Planlegging igangsatt.

Planbestemmelser: Uten bestemmelser

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre

utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,00))

519 140,- (Omkostninger totalt)

20 519 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 519 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.





Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedspakke kr 19 900,-, kommunale opplysninger kr 6490,-, oppgjørshonorar kr 7990,- og visninger kr 2900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 150 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hjeltestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD
 BERGEN kommune
 gnr. 105, bnr. 435

Sum areal alle bygg: BRA: 543 m² BRA-i: 511 m²



Befaringsdato: 18.04.2024 Rapportdato: 13.05.2024 Oppdragsnr.: 18858-1547 Referansenummer: HE1921

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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.

Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler
Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
23.05.2024

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.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Hjellestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD
Gnr 105 - Bnr 435
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 18858-1547

Befaringsdato: 18.04.2024

Side: 3 av 37

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1986, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1986, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2002. De siste årene er det gjort noe oppgraderinger

Det er byttet noen vinduer, terrassedører og kjøkken i hovedhus,

Noen nye gulv og div.

Hagestue med utekjøkken,.

Ny terrasse foran og på vestsiden av huset.

Laget en liten terrasse tilhørende leiligheten på sørsiden av huset.

1 bad er nytt i 2020.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

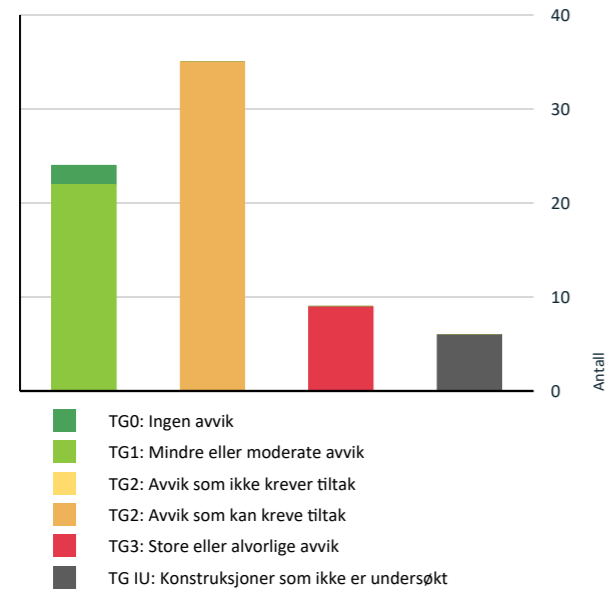
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Det er gjort flere endringer i romløsning/planløsning i boligen.

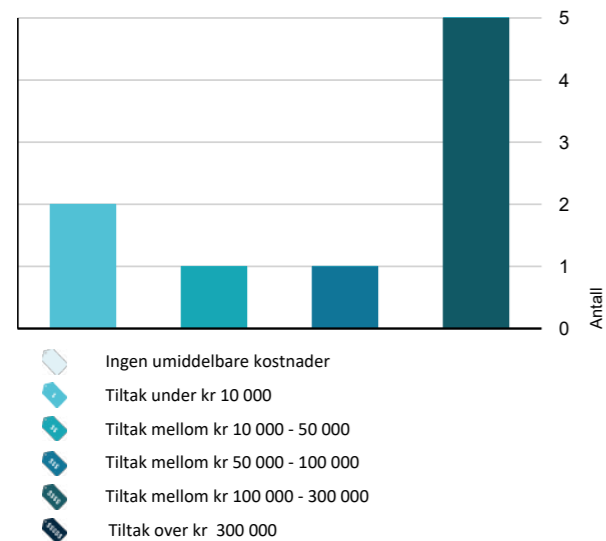
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering. Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 18.04.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Utleiedel

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1986

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse

Bolig til eget bruk.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget vinterhave.
------	---------	-----------------------



Noe mose på yttertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke. Vindskier og regnbord av tre. Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende og stående malt trekledning. Liggende enkel falset 7" panel. Stående rettkant 7" bord. Lufting i kledningen. Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Valmtak. Takkonstruksjoner er storsett gjenbygget. Synlig i knevegger. Takkonstruksjoner er taksper med sutak. Synlig limtretrager på loft. 8" X 2" sperr. Isolert mot hoveddel. I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller synlig svikt i konstruksjoner. Det var satt ut musefeller i knevegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er noen eldre fuktmerker på sutaksplater. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen. Eier opplyser at disse har vært der siden kjøpet i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Noe fuktmerker på sutaksplater.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmen fra byggeår. Et blyfeltersvindu i stue. Veluxvindu i skråtak. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er fuktskjold i karmene på veluxvinduer.

Noe merker i karmene.

Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekarmen til veluxvindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.



Det er målt fuktverdier i veluxvindu.

TG 1 Vinduer - 2

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmen. Registrert årstall på vinduer er 2014, 2019 og 2023. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt ytterdører av tre til boligen. Glassfelt ved ytterdøren. Altandør av tre med 2-lags pressglassfelt fra kjøkken til terrasse. Registrert årstall er 2014. Skyvedører med 2-lags glassfelt i trekarmen fra stue til terrasse. Registrert årstall er 2008. Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra soverom og kjellerrom til utearealer. Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen merker på karmen til skyvedørene. Det mangler foringer og lister til altandør i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik. Montring av foringer og lister rundt altandøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til stor tre terrasse fra kjøkken og stue. Treterrasse ved carport.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. En med natursteinsheleer i trinn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

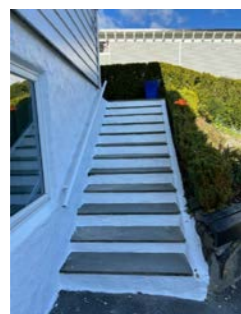
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

TG 1 Andre utvendige forhold

Carport oppført i tre. Dekke av asfalt. Billader i carport.

Sommerstue med montert kjøkkeninnredninger. Vegger med malt kledning og malt puss. Fliser på gulv. Malt panel og malte flater i himling.

Taket kan åpnes/lukkes.

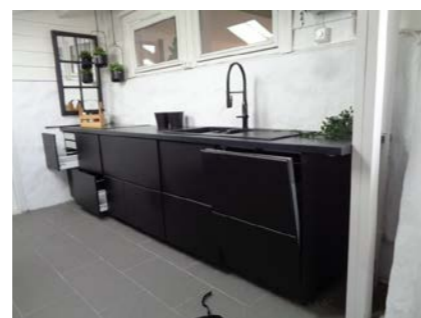
Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Laminat benkeplater.

Induksjonsplatetopp. Integrert oppvaskmaskin.

Skyvedører til utearealer. Malt tredør mot inngangsparti.



Carport.



Kjøkkeninnredninger i vinterhave.



Vinterhave.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i noen himlinger. Umalt panel i badstue. Innvendige vegger med tapet, malte flater, malt strie/tapet, malt panel og fliser. Synlig lecablokker og betongvegger i kjellerrom. Umalt panel i badstue. Noe stein på vegger i stue. Gulv har parkett, malt betongdekke og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe bom på fliser i peisestue. Noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter opptil 28 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i tv-stue.

Åpen peis i stue.

Peis med innsats i peisestue.

Pusset og malt brannmur og pipe.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Elementpipe i boligen, 2 stk. Upusset pipe på loft.

Feieluke i bod.



Upusset pipe i knevegg.



Peisovn i tv-stue.



Peisinnsetts i peisestue.



Peis i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i utleiedel. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Konstruksjonen er utlektet med isolasjon og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med malte trinn. Rekkverk av tre. Det mangler rekkverk på vegger i trapp. Det er store åpninger i rekkverket, opptil 15 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

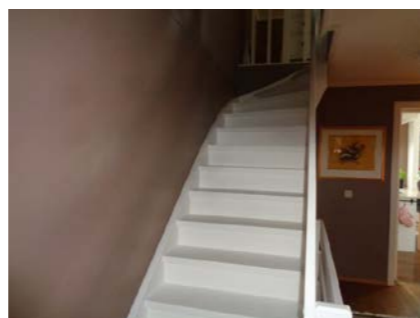
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Det mangler håndlister på vegger i trappene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekammer. Enkelte med slette dørblader i trekammer. Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobe plass i boligen. Garderobeskap og skyvedørgarderobe. Innredet med bar i peisestue. Sentralstøvsuger i bod. En bod delvis under trapp.



Bar i peisestue.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger i bod.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i daglig bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnise med glassbyggestein, toalett og servant i benk. Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant. Innvendige tak med himlingsplater.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk. Selve dusjnisen med sluk ligger som høyeste punkt på gulvet. Laget kant for å unngå vann på gulvet utenfor dusjsone.

To eldre plastsluk på badet.

Det ble med fuktindikator registrer noe forhøye fuktverdier i dusjsone. Ukjent om det har vært dusjing/bruk av dette.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på membran på badet.

Badet er fra byggeår da bruk av smøremembran ikke var normalt i bruk.

Luftespalte i himling og vindu. Noe dårlig trekk ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Riss og sprekker i fuger.

Svertesopp i fuger.

Dårlige fuger og store fuger.

Noe kalkutslag i fuger.

Merker i himling som tyder på noe dårlig ventilering av badet.

Sprekk i fuger på vegg.

Tettet hull i vegg etter tidligere avløp og vannrør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Sprekk i fliser.



Sprekk i fuger.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Badet har ikke vært i bruk siste årene.

Basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnise, toalett og dobbel servant i benk.
Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.
Innvendige tak med himlingsplater.

Fliser på vegger og gulv. Malte fliser i dusjnise.

Gulvvarme på badet. Denne fungerer ikke.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er ikke fall på gulvet ellers mot sluk. Tett dusjnise med støpt oppkant gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne til sluk.

Lokalt fall i dusjsone rundt sluket.

Eldre sluk i dusjsone.

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier på gulvet i dusjsone.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Det er luftespalte i himling i dusjsone. Normal trekk i denne ved. Fuk av røykempul.

Det er flat terskel for tilbudt til badet.

Det er stedvis store fuger.

Sprekk i fliser. Manglende fuger.

Bom på fliser.

Badet er ikke i bruk.

Sprekk i fuger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

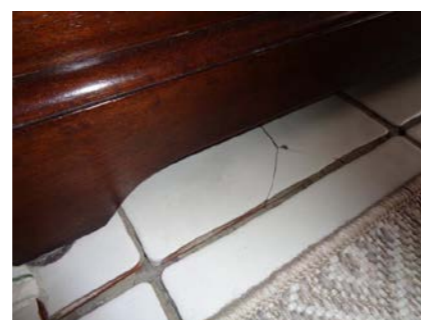
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Sprekk i fliser.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i daglig bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil over servant. Lampepunkt ikke tilkoblet.

Innvendige tak med malte flater.

Malt strie og fliser på vegger. Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet ellers mot sluk. Det er støpt oppkant med fliser til dusjnise. Ved evt lekkasje vil ikke lekkasje vann renne til sluk.

Eldre plastsluk i dusjsone.

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier i på gulvet i dusjsone. Ukjent om dusj har vært i bruk.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Svertesopp i fuger i dusjsone.

Dårlige fuger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Svertesopp i fuger.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er nytt i 2020. Det er ikke noe dokumentasjon på arbeidene.

Det er i flg. eier brukt litexplater og membran på badet. Det er gjort egeninnsats på arbeidene på badet.

Badet inneholder dusjnise med glassdør og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil over servant.

Hånkletørker på vegg.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på badet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.
Det er smørt fliselim over klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjnisje med glassdør og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil over servant.
Hånkletørker på vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i vegg. Normal trekk ved bruk av røykampul. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel til viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel til vifte.

Tilstandsrapport



Det mangler deksel til vifte.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)
Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Montert skap og benk.

Innvendige tak med malte flater.

Malt puss på vegger, malt betongdekke som gulv.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Eldre plastsluk i gulv.

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier på gulvet.

Det er brukt maling på betongdekke som membran.

Luftespalte i yttervegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

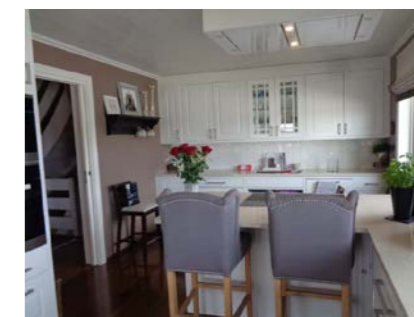
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér.
Fliser mellom overskap og benkeplater. Underlimt utslagsvask av stål.
Benkeplater av stein. Indusksjonsplattetopp. Innbygd 2 stk stekeovner, micro og kaffemaskin. Integriert oppvaskmaskin, kjøleskap og frysescap. Disk med spiseplasser.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap og frysescap

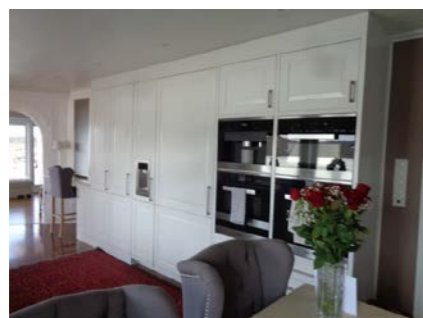
Det er montert vannsensor i skap under vask.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rørros hetta ventilator. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har helstøpt servant og vegghegt toalett. Underskap med slette fronter. Speil over servant. Innvendige tak med malte flater. Fliser på vegger og gulv. Det er avrenning fra systerne. Med ikke sluk i rommet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet i toalettrom. Luftespalte i vegg mot bad. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Toalettrom.



Toalettrom.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med umalt panel på vegger og himling. Fliser på gulv. Tylo badstueovn i badstue.

Denne har ikke vært i bruk som badstue av eier. Brukt som bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber. Litt rør i rør i boligen. innkasset stoppekran i bod. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

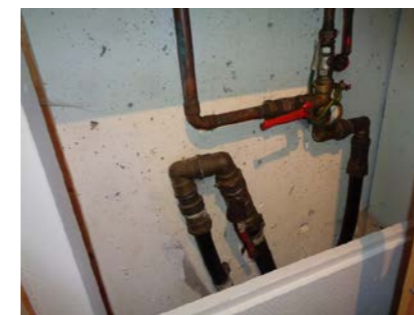
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran innkasset i bod.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom. Flexit viftemotor er plassert i knevegg på loft. Ventilator på kjøkken. Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.



Motor til ventilasjon i knevegg.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue og peisestue. Ukjent alder på varmepumpene. Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i peisestue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i kjellerrom. 120 liters tank. Ikke tilkoblet i dag. Plastsluk i gulvet. Denne er fra 2019 i flg. eier.

Varmtvannsbereider i bod. 300 liters tank fra byggeår. Sluk i gulvet ved varmtvannsbereider. Rist satt fast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereider i kjellerrom.



Varmtvannsbereider i bod.

TG 2 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 forenklete 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 i bod. Automatsikringer med jordfeilbryter.
42 kurser:
2 X 32 amp.
1 X 25 amp.
23 X 16 amp.
16 X 10 amp.

Størrmåler i skap ved siden av.

Sikringsskap i sommerstue. Automatsikringer og jordfeilbryter.
7 kurser:
1 X 25 amp.
5 X 16 amp.
1 X 10 amp.

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.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt flere samsvarserklæringskjema for arbeider utført på anlegget.
Knut Prestegård Elektro hadde jobben på EL i 1. etg - også bad og wc - ligger i boligmappe.

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Sikringer har aldri løst ut utilsiktet.
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?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.

Det er noe dårlig inndekking i skapet.

Løs ledning på et bad. Det kommer elektriker for montering av lampe i fig. eier.



Løs ledning på et bad.



Sikringsskap i bod.



Noe dårlig inndekking i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Dreneringsmasser av sprengstein fra byggeår. Ellers er det ukjent hvordan bygget er drenert. Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid.
Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Opplysninger fra eier:
Under arbeider i forb. med terrasse på vestsiden av huset ble det montert /støpt fester til bjelker til terrassen. Det ligger svart knotteplast inntil grunn,uren.
Det har aldri vært fukt, eller lukt av fukt noen steder i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble målt med fuktindikator på betongvegger i kjellerrom og boder mot terreng.
Disse viste noe forhøyet fuktverdier mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.
Grunnmur av betongkonstruksjoner og lecablokker. Pusset og malt.
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til sjøen
Utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Det er septiktank på tomten. Denne er av betong. 4 kubikk.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



Lokk til septiktank.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Tilstandsrapport

UTLEIEDEL

Byggeår	Kommentar
1986	I flg. EDR.

Anvendelse
Bolig til privat bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.
Takkonstruksjoner er storsett gjenbygget. Synlig i knevegger.
Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.
Synlig limtretrager på loft.
8" X 2 " sperr. Isolert mot hoveddel.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller synlig svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er noen eldre fuktskjolder på sutakplater. Ingen unormale fuktverdier bel målt under befaringen.
Stedvis litt ødeøagt sutakasplater ve drør gjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Lokal utbedring av avvik.

TG I Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.
Registrert årstall på vinduer er 2016 og 2023.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2016

TG 2 Vinduer - 2

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår.
Veluxvinduer i skråtak.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktinnvå.
- Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekarmer til veluxvindu.
Noe malingslitt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Det ble målt fuktverdier i trekarmer til veluxvinduer.



Slitt vinduskarmer.

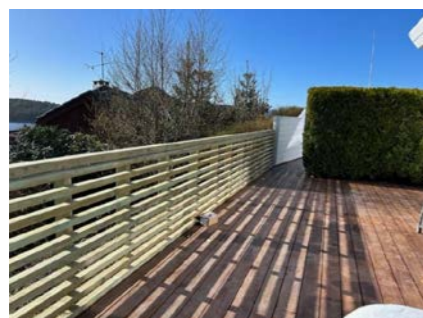
TG 1 Dører

Malt ytterdør til boligen. Glassfelt ved dør.
Skyvedør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til terrasse. Registrert årstall er 2023.
Dørene er funksjonelle.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue. Dekke av tre. Tregjerde ved terrasse.

Tilstandsrapport



Treterrasse ved leiligheten.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater, behandlet panel og himlingsplater.
Innvendige vegger med malt strie/tapet, fliser, malt og umalt panel.
Gulv har parkett, beleg, tregulv og fliser.

Normal brukslitasje på overflater.

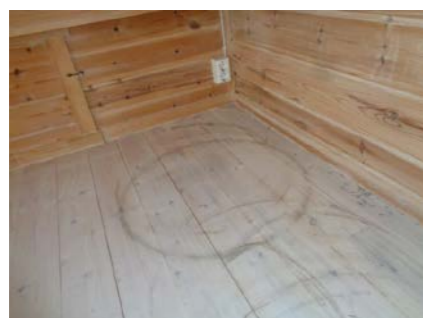
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe merker på gulvene.
- Eldre fuktmerker på tregulv loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Merker på gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opptil 34 mm skjevheter på gulvet på loft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke ildsted i boenheten.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i utleiedel.. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

konstruksjonen er utlekket med isolasjon og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige trapper av tre med teppefliser i trinn.
Det mangler håndlister på vegger i trapp.

Bratt tretrapp med teppefliser i trinn til loft.
Smale inntrinn i trappen, ca. 23 cm.
Det er lav høyde på retur rekkverk på loftet. Høyde ca. 81 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 30 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndlister på vegger i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekramer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

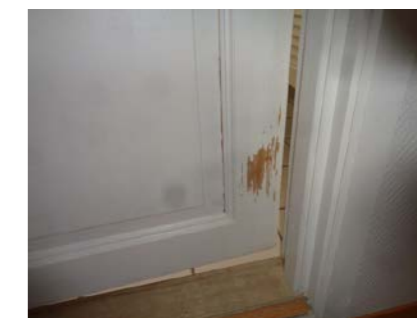
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er stedvis noe sår og merker på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring av avvik.



Merker på dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeblass i boligen. Garderobeskap og innbygd skap.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)
Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og servant i benk.
Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.
Innvendige tak med himlingsplater.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukreist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Sluk under kabinett er ikke blitt kontrollert. Eldre sluk.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på badet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykcampul. Det er flat terskel for tilluft til badet.
Det er vindu i dusjsone.
Det er stedvis store fuger.
Det er stedvis bom på fliser.
Malte fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

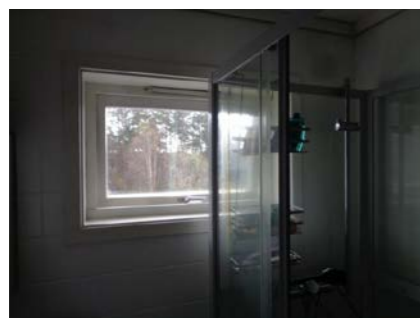
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vindu i dusjone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)

Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Malt strie på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.

Innvendige tak med himlingsplater.

Innvendige vegger med malt strie. beleg med oppbrett på gulv.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Plastsluk med klemring på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig beleg som membran på vaskerom.

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røtkampul.

Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

Det er ikke bruk våtromsmaling på vegger.

Eldre beleg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastsluk med klemring.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er har profilerte fronter. Skrog av finér. Malte fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe dårlige fuger mellom fliser og benkeplater.

Små sår i benkeplater.

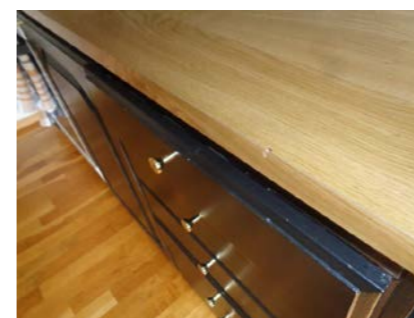
Skader under side benkeplater ved oppvaskmaskin.

Skader i skrog i skap under vask,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Skader på benkeplater.



Sakder på skrog.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsg fra våtrom. Motor til v ifte er plassert i knevegg. Ventilator på kjøkken. Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.



Motor til ventilasjon i knevegg på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom.
200 liters tank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var noe vannsøl rundt varmtvannsberederen på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør undersøkes om det er lekkasje eller andre årsaker til vannsøl rundt varmtvannsberederen.



Varmtvannsbereder i vaskerom.

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 i trapperom. Automatsikringer og jordfeilbryter.

15 kurser:
1 X 25 amp.
8 X 16 amp.
6 X 10 amp.

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.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

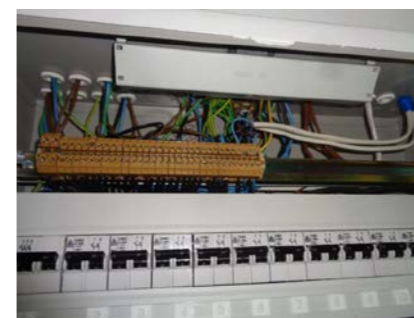
Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.

Det er noe åpent i skapet.



Det er noe dårlig inndekning i skapet.



Sikringsskap i trapperom.



Kursbeskrivelsen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarsler i boenheten.

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

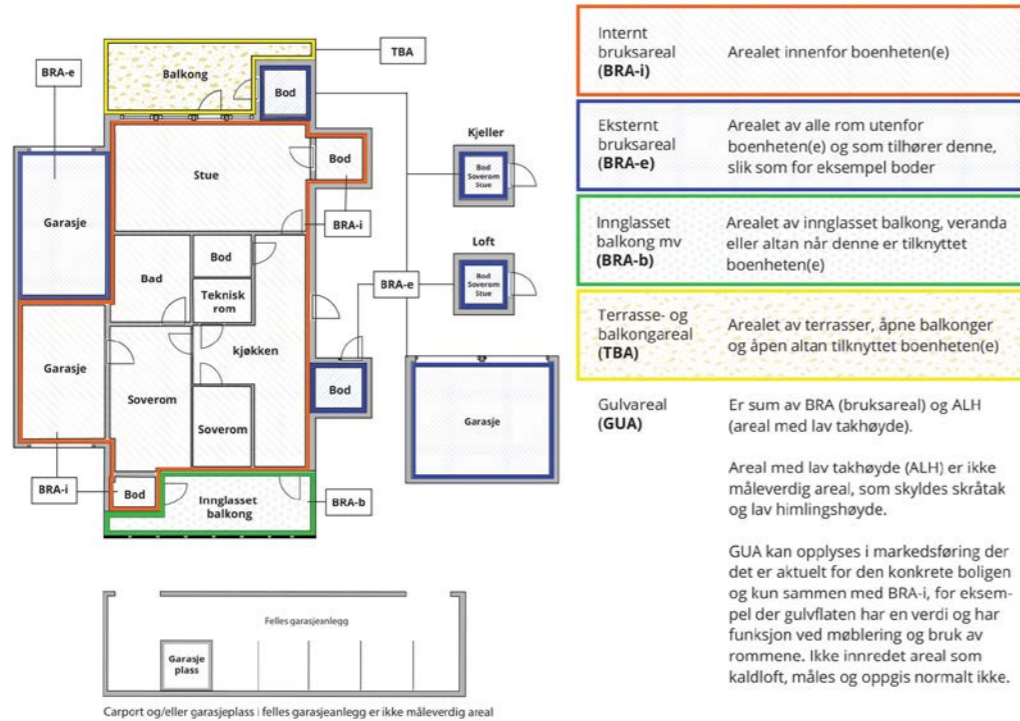
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	205			205			205
1. etasje	160	30		190			190
Loft	39			39			39
SUM	404	30					434
SUM BRA	434						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Bad, Bad 2, Toalettrom, Vaskerom, 3 bodar, 2 uinnredet kjellerrom, 2 soverom, Trapperom/peisstue med bar, Badstue, Gang, Garderobe		
1. etasje	TV-stue, Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Trapperom, Soverom	Vinterhave	
Loft	Loftstue, 2 soverom, Bad		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler. Tredør til loft/knevegg. Plater til gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Det er gjort flere endringer i romløsning/planløsning i boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort noe elektroarbeider i boligen siste årene. Montert bil-lader.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverom i underetasje har for lite lysinnslipp til at disse kan betegnes som soverom i flg. dagens krav.

Utleiedel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	18			18			18
1. etasje	74	2		76			76
Loft	15			15		27	42
SUM	107	2				27	136
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom med trapperom.		
1. etasje	Entré , Bad , Vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken , Trapperom , Trapperom/gang	Utebod	
Loft	Loftstue		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	239
Utleiedel	0	107

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Knut Jørgen Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	435		0	929.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjellestadnipen 12

Hjemmelshaver

Beathe Christin Namtvedt Haaland og Knut Jørgen Haaland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hjellestad. Butikk, barnehage, skole, idrettsanlegg og buss i området. Kort kjøreavstand til store jobbmråder som Kokstad, Sandsli og Flesland. Utsikt mot Hjellestadosen, Hjellestadvika og nærområdet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Privat borehull med 6 andre boliger i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank på tomten med overløp til sjøen.

Denne er skiftet i 2002. 4 kubikk tank av betong.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Ekstra tømming utover dette vil bli fakturert av foretaket som utfører tømming for Bergen kommune. Eiendommen kan få pålegg om å koble seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

Regulering

Planer under arbeid

PlanID: 61220000

Plannavn: YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY

Planstatus: Planlegging igangsatt

Om tomten

Parkering i carport og på asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Store terrasser med utestue. Overbygd inngang til underetasje. Fliser ved inngangsparti. Inntrukket inngangsparti i 1. etasje. Fliser ved inngang. Geruset gangarealer ved inngang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Bygning:
Bygningsnummer: 9450343
Husløpenummer
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 1986
Antall_etasjer: 3
Bruksareal: 515
Antall_boenheter: 2

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 435
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 929,9 kvm
Eiendommen har: Sikre grenser
Omtvistet: Nei
Tinglyst: Ja
Etablert: 11/4/1985

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000
Saksnummer: 201418880
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Støysone gul: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose
OBJECTID: 551
OBJTYPE: KpStøySone
KPSTOY: 220
HENSYNSONENAVN: H220_1
BESKRIVELSE: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose
KOMM: 4601
PLANID: 65270000

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og tomannsboliger i området.
Enebolig over to plan samt loft
Utleiedel i del av boligen.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen bemerkninger til egenerklæringseskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Bilder av arbeider etter befaring	20.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tatt i bruk	09.06.1986	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	25.06.2020	Gjelder arbeider på sommerstue.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE1921>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Beathe Christin Namtvedt Haaland	Knut Jørgen Haaland
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Knut Jørgen og Beathe Christin Namtvedt Haaland	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	03
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: 1 toalett og 1 bad i 1. etg. Egeninnsats - hjelp av faglærte, litexplater på vegger, membran lagt. varmekabler ved Prestegård og VVS ved Berntsen VVS
- Arbeid utført av: Knut Præstegård EL / Berntsen VVS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- Nei Ja
- Beskrivelse: Litexplater på alle vegger på bad i 1. etg. nye varmekabler lagt av EL firma. Membran lagt på hele gulvet, ny mansjett i sluk. Dette ble gjort av ufaglært men under tilsyn av utdannet murer fra Litauen (ikke Norske papirer)
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse: Et arbeid og VVS er byggemeldt - boligmappa på huset.
- 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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: Septik fra byggeår var lekk (brukt for store masser ved overdekking som følge av dette sprakk tanken i bunn) og ny septik og tilkobling ble forlangt byttet av VA Bg Kommune. Ny septik satt ned, var en stor jobb som tok ca 2 mnd - kostnad ca 630.000,- (hele plenen foran huset ble gravd opp) ledningsnett ut av hus ble video sjekket og funnet i orden og god stand.
- Arbeid utført av: Jørs rør Laksevåg i 2005
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse: 2 ventilert grovboder er høyt oppe på veggen i underetasje og i flukt med hageplattung ute, ved ekstremværet sist høst drev det vann inn ventiler og dette har satt noen merker på betongveggen i boder - 25 cm. dette så vi ved selvsyn at det var litt vått på veggen Det er betonggulv i begge disse boder, ingen skader ! tørt og fint ellers . utover dette har vi ikke hatt noe lekkasjer.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse: 2 mus endte sine dager i 2023 i musefelle satt ut på loftet. grunn til dette - tror vi var "meisebolle" lagt ut til fugler å mye av dette falt ned på bakken like utenfor stuevinduet. musefeller satt ut i år også - ingen fangst.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse: Våre barn hadde en liten periode tomme flyttekartonger stående i underetasjen. En kveld oppdaget jeg 2 sølvkre som krøp langs med en gulvlist. jeg fikk has på den ene og den var helt lys i fargen , og som jeg har forstått så var dette sølvkre. Kartonger ble tatt ut av huset, og i ettertid har vi ikke sett flere sølvkre.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja

Document reference: 1503240070

Document reference: 1503240070

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse levert av Fjordkraft , montert av Bergen Elektro automasjon for 4 år siden. Egen kurs ut i fra sikringskap

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 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse lagt ny terrasseplattning på forside og vestsida av huset. egeninnsats og under tilsyn av snekkerkyndige

Arbeid utført av Byttet div vinduer, terrasedører / Byggm Georg Nilsen og Fana Glasservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse Huset er bygget som generasjons bolig. Søndre del av huset er en leilighet som går over 2,5 etg med egen strømmåler osv

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Byggeår 1986 ferdig stillelse

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse Pergola satt opp i NØ del av huset. Denne har ikke inngang fra huset, men egen inngang. Pergola var ikke søknadspliktig . E post fra Bg Kommune foreligger hvor det ikke er noen innvendinger mot å sette opp pergola

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1503240070

Document reference: 1503240070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beathe Christin Haaland	1206ffe2f6f51c07dbdba229 67055693bb3e7387	14.03.2024 14:18:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
knut Jørgen Haaland	04572599b8318e00589e5 3cdbd5586506582860d	14.03.2024 13:06:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240070

- 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>

Hjellestadnipen 12

Nabolaget Hjellestad - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hjellestad snuplass Linje 53	13 min	0.9 km
Bergen Flesland	14 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	26 min	22 km

Skoler

Hjellestad skole (1-7 kl.) 206 elever, 16 klasser	18 min	1.3 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 346 elever, 31 klasser	10 min	5.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	15 min	9.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	17 min	10.9 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	12 min	7.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	16 min	10.7 km

«Barnevennlig. Hyggelige mennesker»



Sitat fra en lokalkjente



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

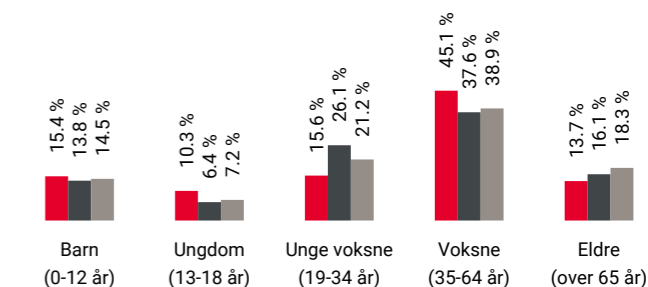
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hjellestad	2 108	798
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Krokusbakken barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min	2.1 km
Bedehusbarnehagen (1-5 år) 36 barn	8 min	4.6 km
Blomsterdalen barnehage (0-5 år) 45 barn	10 min	5.5 km

Dagligvare


Bunnpris Hjellestad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min	0.8 km
Coop Extra Blomsterdalen Post i butikk, PostNord	9 min	5.2 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

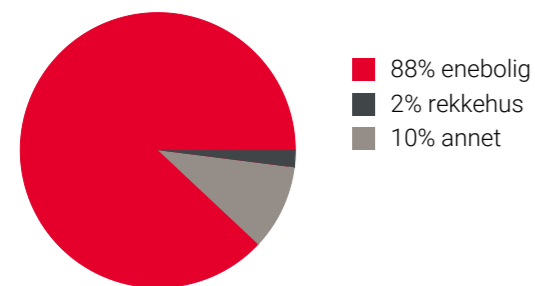
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Hjellesstad Idrettspark 20 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tren... 1.4 km
-  Fana folkehøgskole 8 min 
Aktivitetshall 2.6 km
-  Padel Kokstad 12 min 
-  Aktiv365 Xpress Kokstad 12 min 

Boligmasse







«Flott plass å bo på, nærme sjø og kort vei til flere 1000 arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad, 12 min til Flesland og 15 min til Laguneparken. Veldig bra barneskole i bygda.»

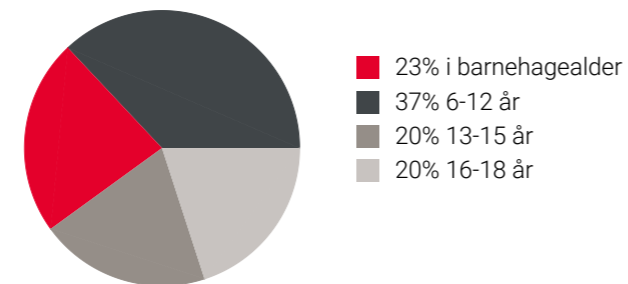
Sitat fra en lokalkjent



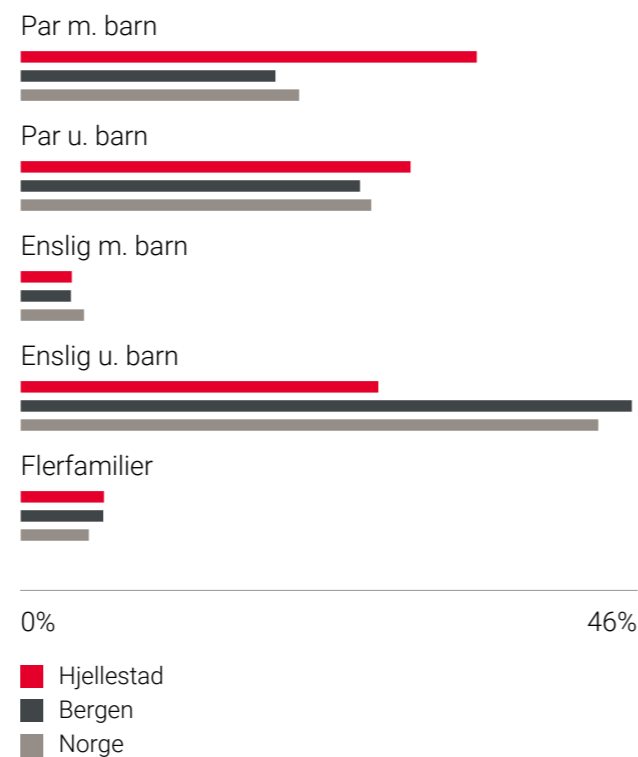
Varer/Tjenester

-  Blomsterdalen senter 9 min 
-  Vitusapotek Blomsterdalen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

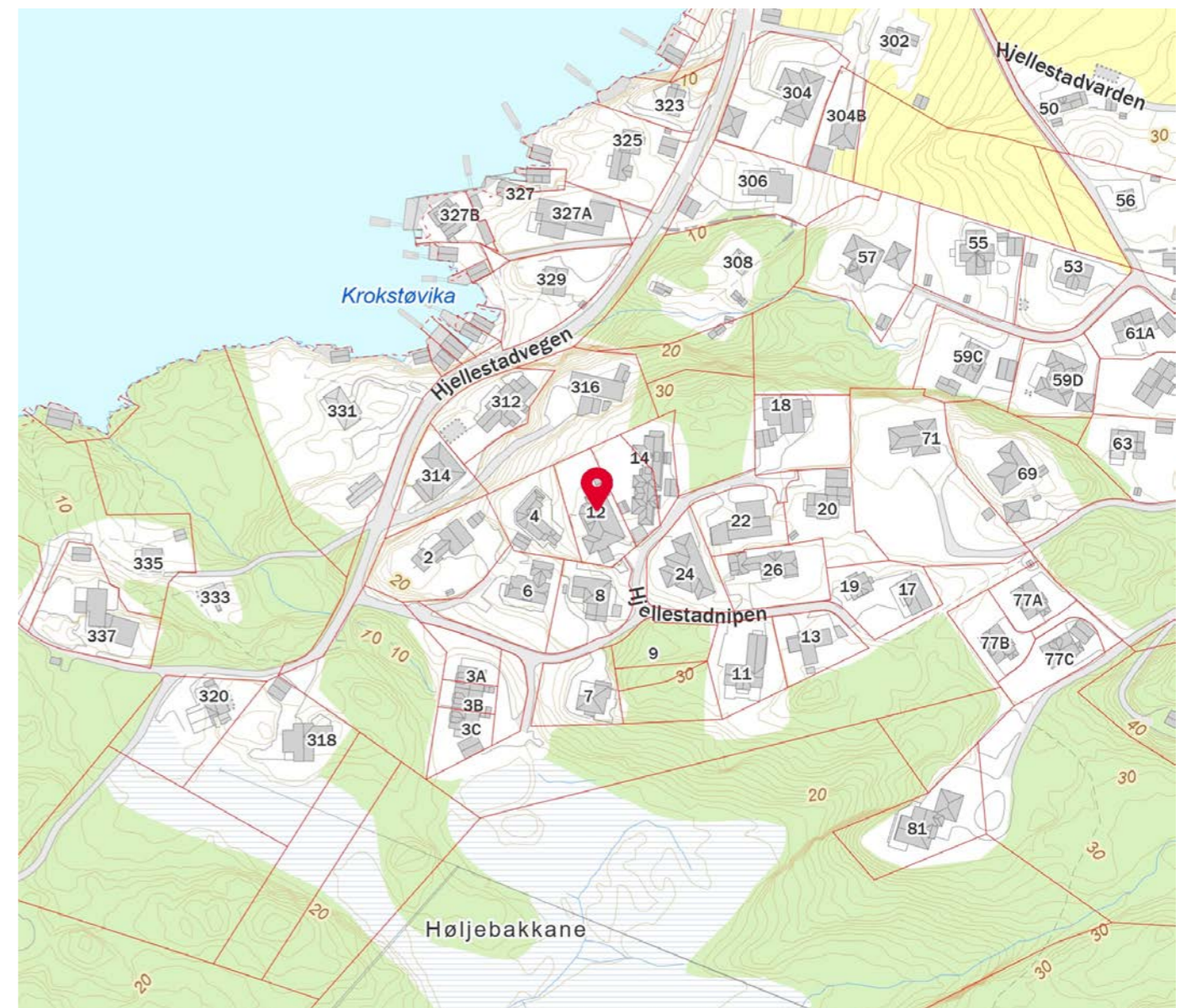
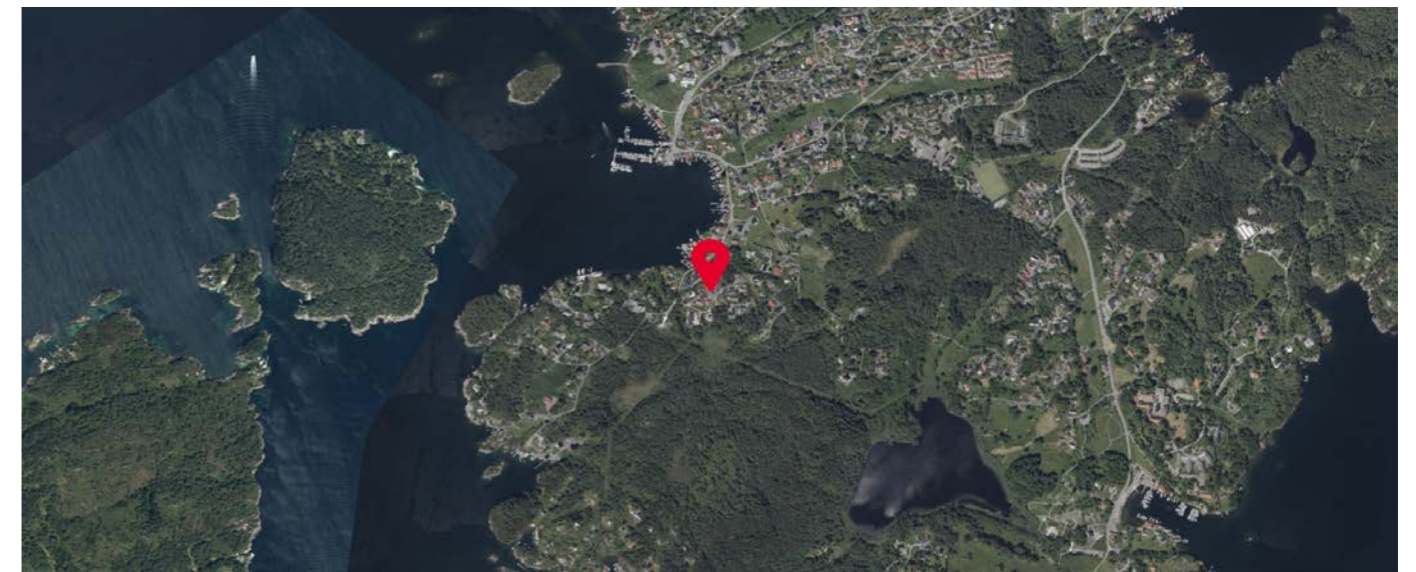


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

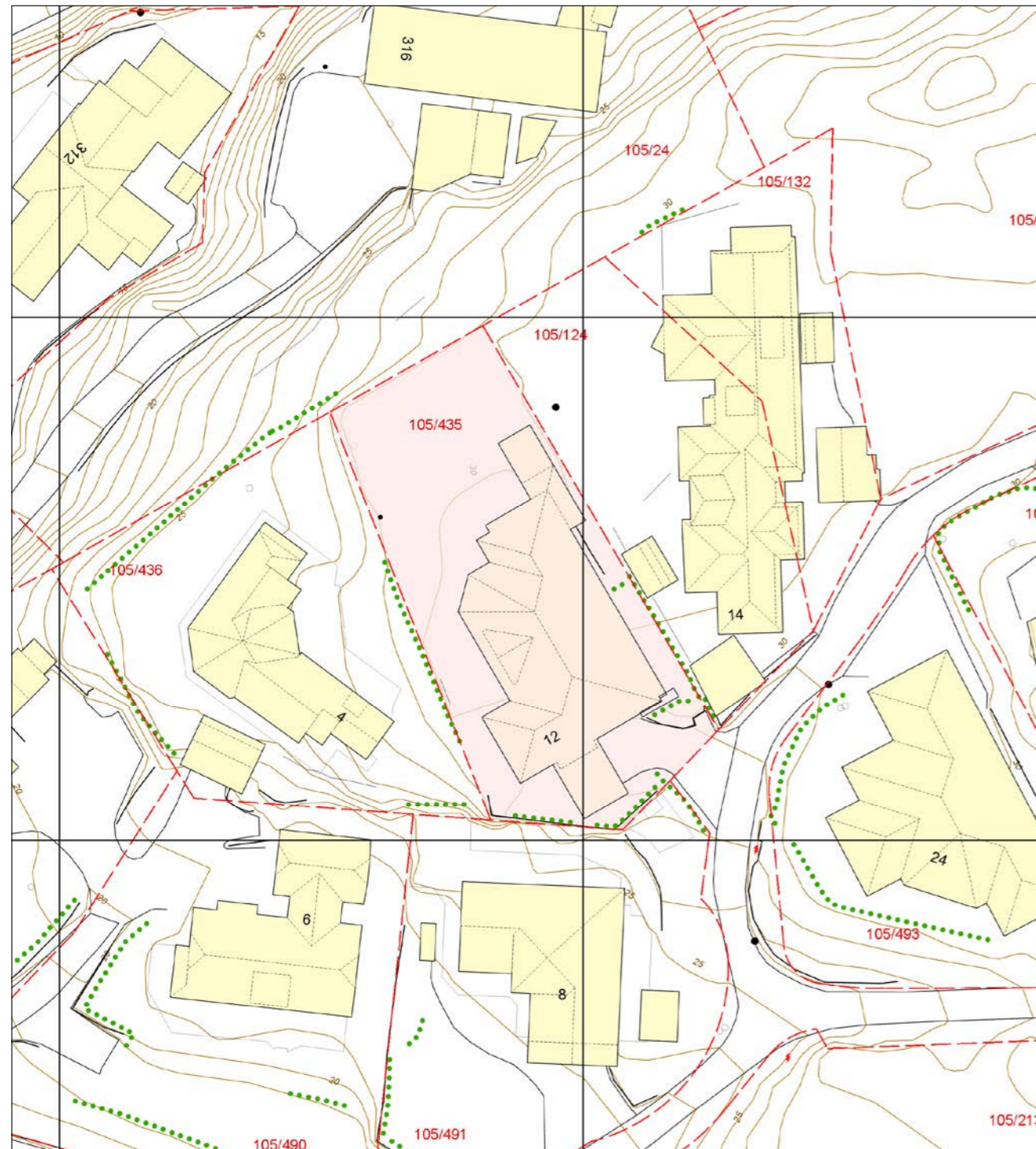


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/435/0/0
Adresse: Hjellestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ⚓ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊙ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

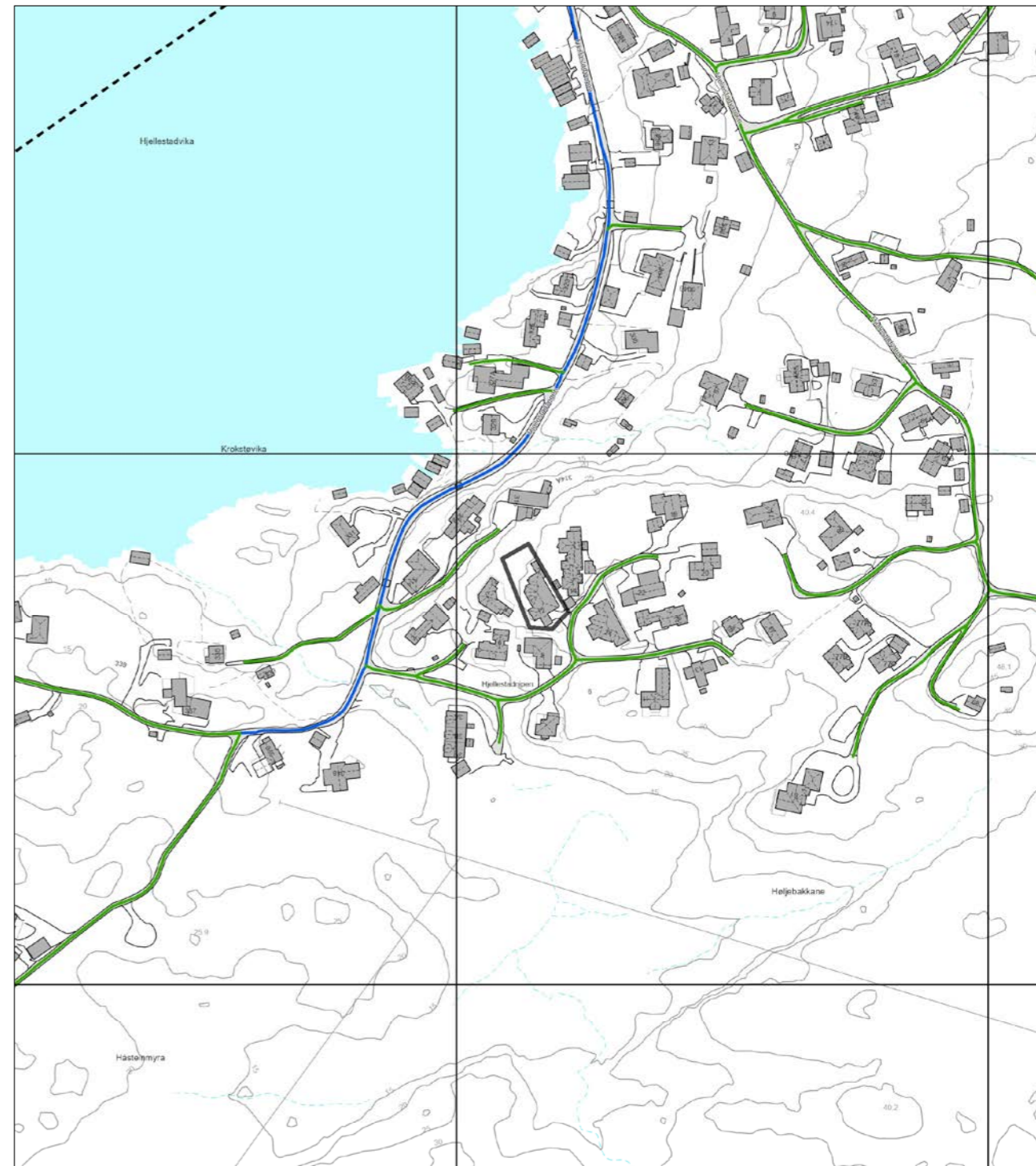


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/435/0/0
Adresse: Hjellestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD



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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hjellegstaden 12
5259 HJELLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503240070

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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: 23.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon