



aktiv.

Mettedalsfjellet 27, 5302 STRUSSHAMN

**Lækker enebolig på stor og solrik
eiendom | Garasje og privat
båtplass | Barnevennlig og
attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Grethe Lill Kjenner
Per Kjenner

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 181/209 kvm
Tomtstr.: 1760 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 361
Gnr. 10, bnr. 635
Oppdragsnr.: 1503250062

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden å presentere Mettedalsfjellet 27!

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet i Strusshamn, et attraktivt og barnevennlig område på Askøy. Her bor man i et veletablert nabolag med nærhet til sjø, skoler, barnehager og et bredt spekter av servicetilbud. Det er kort vei til Strusshamn barneskole og flere barnehager, samt ungdomsskole og videregående som enkelt nås med bil eller buss. Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av et rolig og familievennlig bomiljø med nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter.

Kort om eiendommen:

- Stor og solrik hage
- Terrasseareal på hele 120 kvm
- Garasje m/ elbillader
- Privat båtplass
- Solrik eiendom
- 3 romslige soverom + stort disponibelt rom i underetasje
- Vaskerom og 2 bad

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 120 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Gang m/ trapp, innredet rom, bod, gang, vaskerom, kjellerstue og bad.

1. etasje

BRA-i: 114 m² Vindfang, gang, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken m/ spisestue og stue.

BRA-e: 28 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder:

- Hovedetasje: Ca. 2,36-2,37 meter (målt i stue).
- Underetasje: Ca. 2,29 meter (målt i kjellerstue).

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1760 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, plen, beplantning, prydbusker m.m. Stor uteplass/terrasse med utgang fra stue.

Terrasseplatting mot sør fra 2014.

Mur og gjerde i oppkjørsel mot nabo fra 2020.

Asfaltert inngangsparti fra 2023.

Plen fra 2015.

Trapp v/inngang fra 2024.

Med salget følger det 2 tomter. Tomten som huset står på (692 m²), samt tomten som garasjen står på (1 068 m²).

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet i Strusshamn, et attraktivt og barnevennlig område på Askøy. Her bor man i et veletablert nabolag med nærhet til sjø, skoler, barnehager og et bredt spekter av servicetilbud. Det er kort vei til Strusshamn barneskole og flere barnehager. Ungdomsskole og videregående skole nås enkelt med bil eller kollektivtransport.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 ved Strusshamn senter, kun få minutters kjøring fra boligen. Senteret byr også på apotek, treningssenter, restauranter, Europris, frisør og flere andre servicetilbud. For et enda bredere utvalg ligger både AMFI Askøy og Kleppestø senter kun 7 minutter unna med bil.

Området er rikt på tur- og fritidsmuligheter. I nærområdet finner man flotte turområder som Kolbeinsvarden, Brenneklubben, Dronningen og Folleseskogen med naturlekeplasser. Her er det også kort vei til lysløypen ved Singlingavatnet og den populære ruten "Askøy på langs". For de som trives ved sjøen er det kort vei til badeplasser som Stolpaskuret, samt gode muligheter for sjø- og båtliv.

Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplassen "Skarholmen" bare få minutters gange fra eiendommen. Herfra tar bussen deg til Kleppestø terminal på få minutter, hvor det er hyppige buss- og hurtigbåavganger til Bergen sentrum. Med båt tar overfarten til sentrum kun rundt 10–15 minutter, mens kjøretiden med bil er ca. 17 minutter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av et rolig og familievennlig bomiljø med nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Strusshamn skole (1-7 kl.)
- Kleppestø barneskole (1-7 kl.)
- Florvåg skole (1-7 kl.)
- Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)
- Askøy videregående skole
- Olsvikåsen videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Espira Stongafjellet barnehage (0-5 år)
- Strusshamn barnehage (1-5 år)
- Kleppestø barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte enebolig:

- Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Tilbakefylt med masser av antatt sprengstein/kult.

- Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfals kledning.

- Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutak, papp lekter og betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

- Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Byggemåte garasje:

Fundamentert på betongkonstruksjon.

Uisolerte yttervegger med liggende, dobbelfals kledning.
Saltak tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.02.2025 av Patrick Bang for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad i 1 etasje

Arbeid utført av: Byggmester Gullaksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt bad fra grunnen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig avløp til septik utbedret dekket av Tryg forsikring

Arbeid utført av: Tryg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, downlights og el bil lader

Arbeid utført av: Askøy Elektropartner AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: DLE utført tilsyn 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se over montert på vegg

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye terrasser, nytt tak og utvendig trapp

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Inspeksjon av felles kloakkanlegg. Med noen avvik

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje: Vindfang (7,6 m²), Gang (12,6 m²), Soverom (6,5 m²), Bad (4,1 m²), Soverom (11,5 m²), Soverom (10,4 m²), Kjøkken m/spisestue (20,0 m²) og Stue (38,0 m²).

Underetasje: Gang m/trapp (6,9 m²), Innredet rom (15,1 m²), Bod (3,5 m²), Gang (3,2 m²), Vaskerom (6,9 m²), Kjellerstue (20,5 m²) og Bad (5,6 m²).

Med boligen følger det også en romslig garasje på 28 m², samt en privat båt plass.

Standard

Innvendige overflater:

- Gulv: Tre-stavs parkett, en-stavs laminat og fliser.
- Vegger: Panel, huntonittpanel, malte flater, murvegger, keramiske fliser og baderomsplater.
- Himlinger: Plankettplater og takplater.

Tekniske installasjoner:

- Luft til luft varmepumpe.
- Rør i rør (delvis).
- Vannforsyningsrør av plast/kobber.
- Avløpsrør av plast/støpejern.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmtvannsbereder på 200 L.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Kledning fra byggeår med dels værslitasje.

Provisorisk musesperre (usikker løsning).

- Takkonstruksjon/Loft

Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).

Forhøyde fuktverdier i takkonstruksjonen. Stedvis fuktige sutaksbord.

Synlige eternittkanaler på loft.

- Vinduer

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

- Balkongdør i hovedetasje

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom under terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dels begrenset ventilering i underetasjen.

- Kryp Kjeller

Det er observert fuktighet i kryp Kjeller. Dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller øvrig fuktinnslag.

Det er begrenset med ventilering som medfører dårlig lufting.

Ut i fra alder og generelle observasjoner må kryp Kjelleren sees på som en risikokonstruksjon med skadepotensiale.

Manglende dampspærre på bakken.

Misfarging/overflatesopp på trefiberplater.

- Innvendige trapper

Det mangler håndløper på innerste vegg i trappeløpet.

- Vaskerom

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke trukket opp langs vegg.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad (Underetasje)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Begrenset fall utenfor dusjsnisje (bør være minst 1/100 ved manglende membranoppkant v/dørterskel).

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Silikonfuger i sluk.

Ukjent utførelse/dokumentasjon (sluk, membran og tettesjikt).

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Silikonfuger i sluk.

Ukjent utførelse/dokumentasjon.

- Bad (Hovedetasje)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran i kombinasjon med eldre slukløsning (risikokonstruksjon).

Gjennomføringer med usikker tetting.

Rommet har kun naturlig ventilasjon

- Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

- Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

- Fuktsikring og dreninger

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter

Stedvise sprekker/avskallinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/ gulv mot grunn

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

Det ble ved stikkmålinger målt over 30 mm høydeforskjeller i stue og gang i hovedetasjen.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport og bildebeskrivelser.

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

På eiendommen er det god plass til parkering av flere biler, enten i garasjen eller i oppkjørselen.

Det er montert elbillader.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8712116

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med:

- Peis i stue.
- Luft til luft varmepumpe i stue og kjellerstue.
- Elektriske varmekabler på begge bad og i kjellerstue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger oppgir at gjennomsnittlig strømforbruk har vært ca 18.000 kWh per år.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 130

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter som er fakturert på eiendommen for 2024 er kr. 13 129,04,-.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Prognose for kommunale avgifter for 2025:

- Feiing/tilsyn: 581,-
 - Tilsynsgebyr avløp: 203,-
 - Slam privat: 1 246,60,-
 - Vann Fastledd Bolig: 3 921,-
 - Vann Forbruk Stipulert: 5 681,78,-
 - Eiendomsskatt: 2 982,-
- Totalt: Kr. 14 615,-

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Eiendomsskatt

Kr 2 982

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 207 840

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 831 360

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel renovasjon, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig avgift for drift og vedlikehold av båtplass/ fellesbrygge NOK 1.500.-

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 10, bruksnummer 361 i Askøy kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 635 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/10/361:

07.10.1970 - Dokumentnr: 205950 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4627 Gnr:10 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 834765 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:10 Bnr:361

08.03.1971 - Dokumentnr: 1809 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:10 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighus, datert 28.06.1972.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ferdigattest for garasjen, datert 22.05.2002.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen. Det er følgende avvik mellom de godkjente tegningene og dagens løsning:

Innredet rom i underetasjen er tidligere sportsbod og bod.

Bad i underetasjen er oppført i del av tidligere blindkjeller.

Gang og spisestue er bygt på i senere tid og kommer ikke frem i de godkjente tegningene.

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

28.06.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er septiktank på eiendommen. Eier opplyser at boligen sannsynligvis vil bli koblet offentlig avløpsnett når renseanlegg står ferdig i 2028

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023 (planID 9001).

Arealformål i kommuneplanen: Boligbebyggelse (nåværemde)

Kommuneplan under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (planID 9002).

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 100

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Bettina Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
bettina.larsen@aktiv.no
Tlf: 976 19 234

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

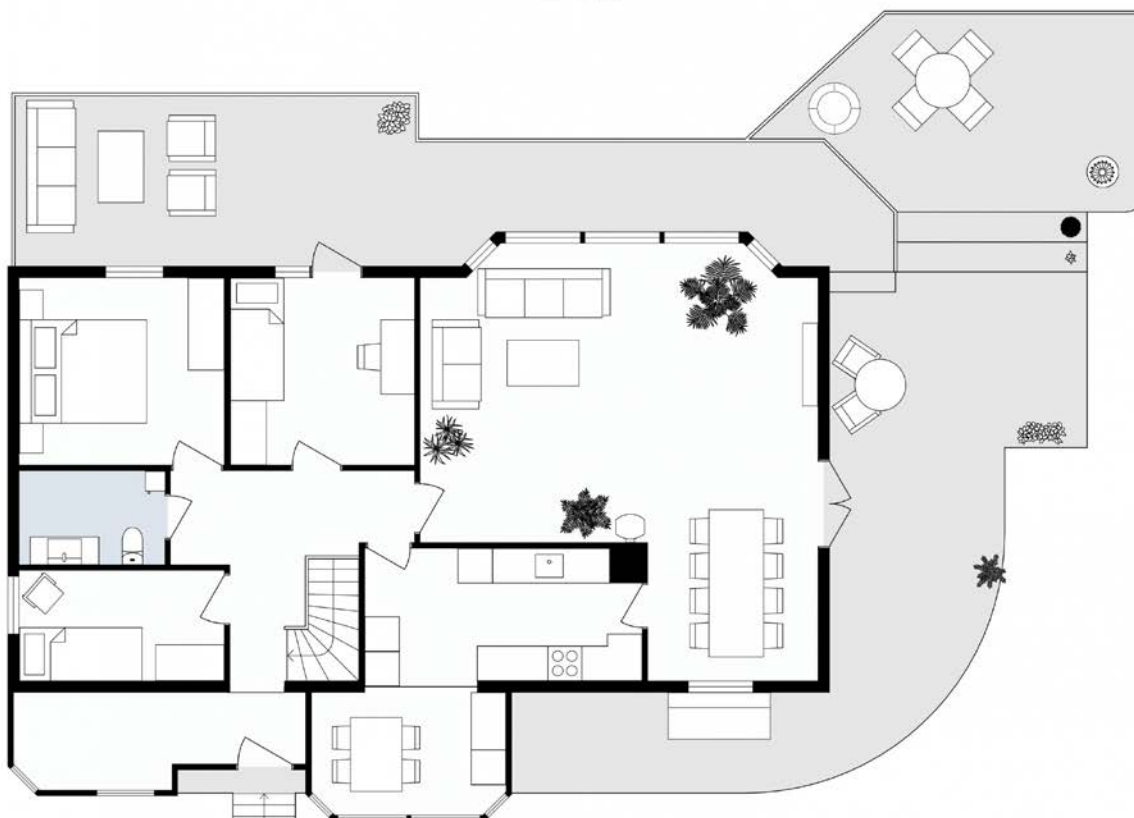
Salgsoppgavedato

18.08.2025

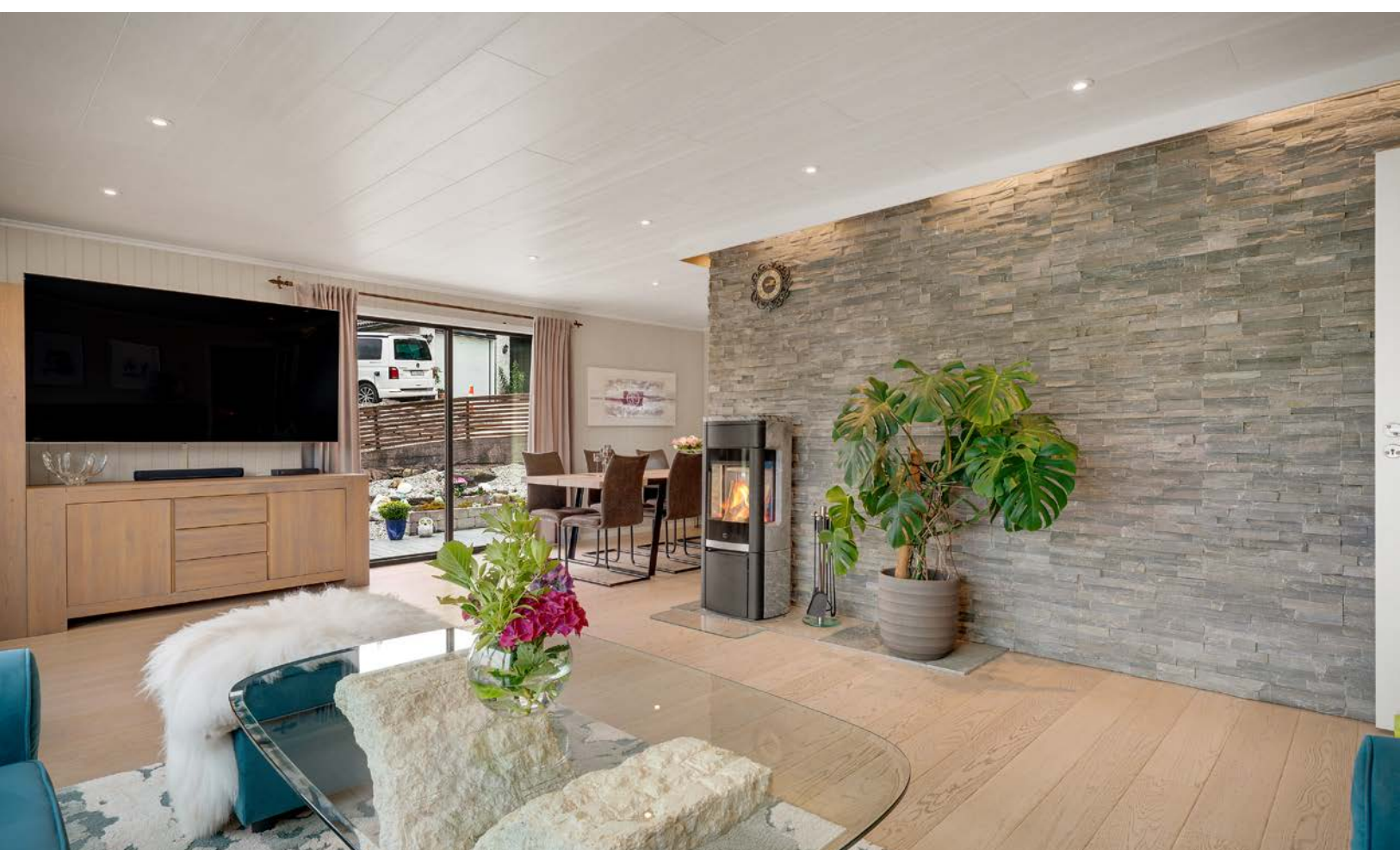




Mettedalsfjellet 27
1. Etg































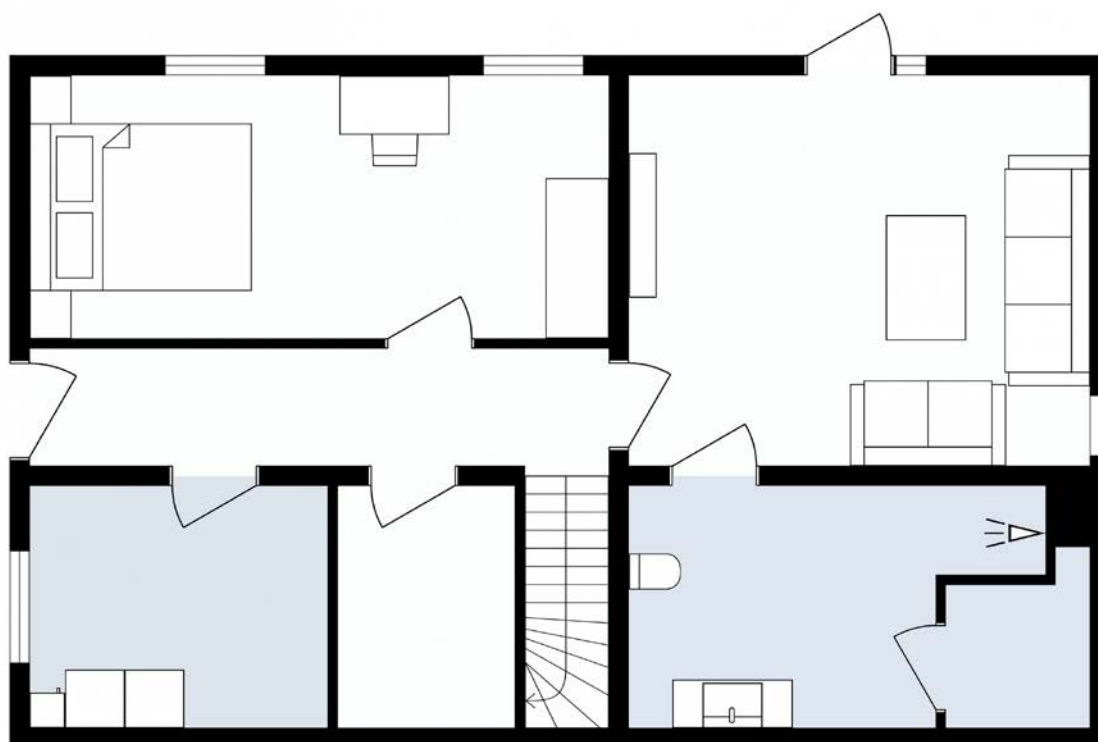








Mettedalsfjellet 27
U. Etg

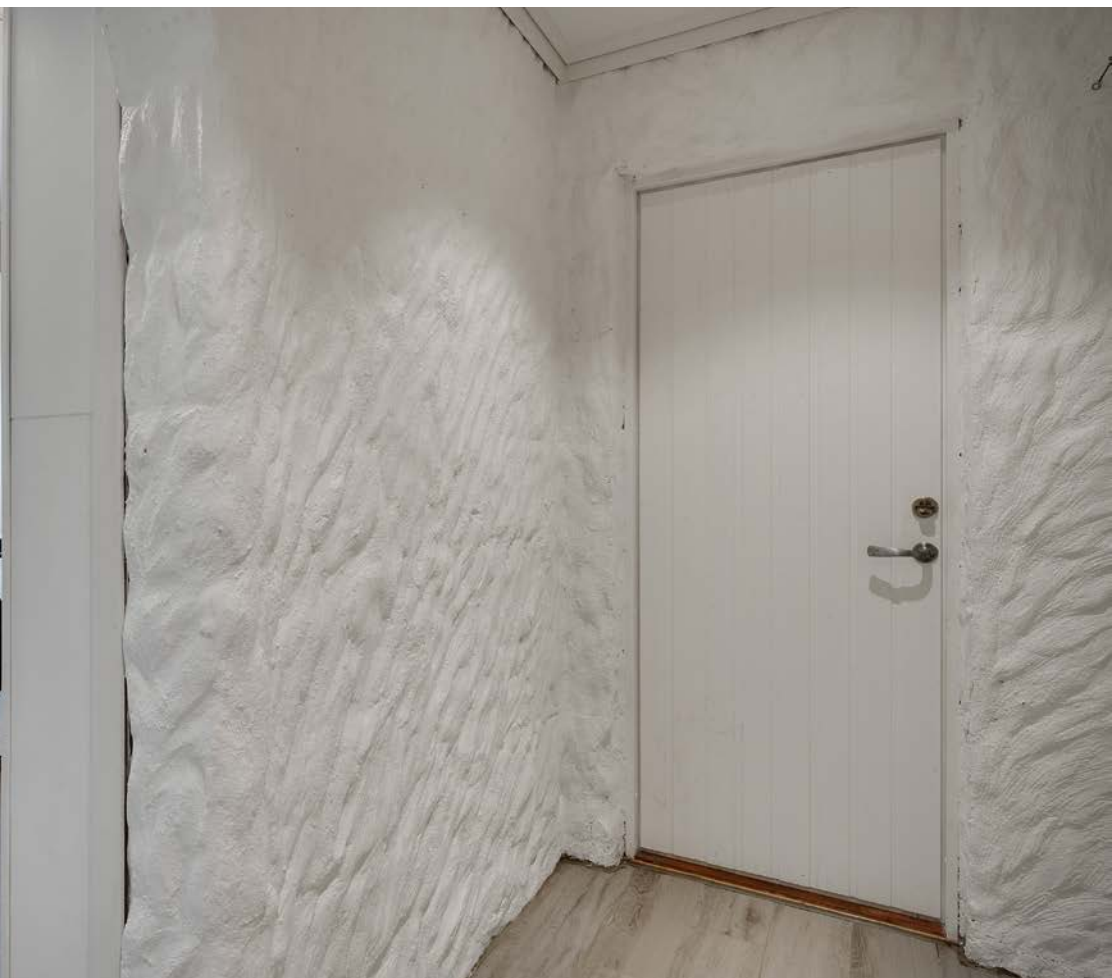


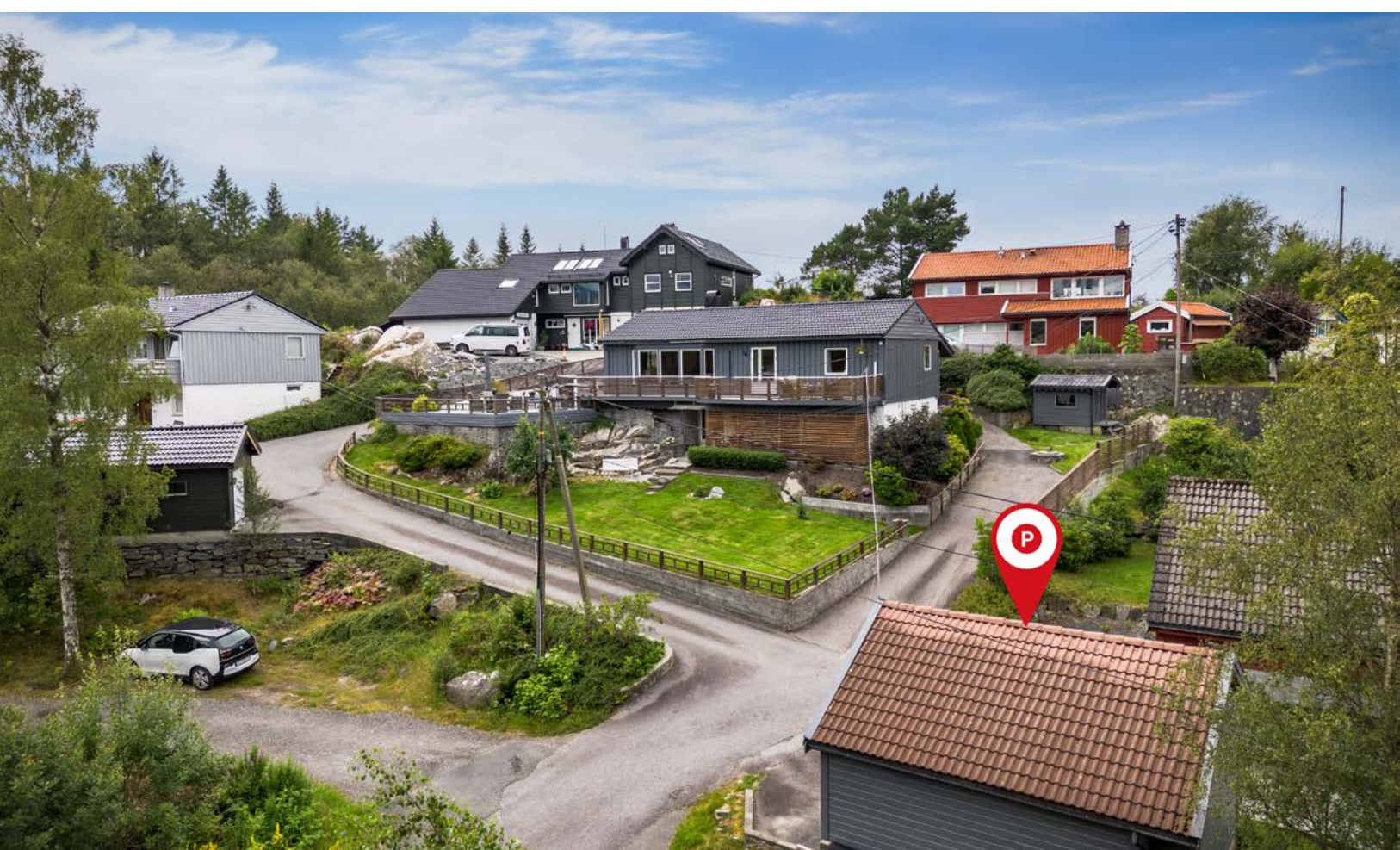
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Mettedalsfjellet 27, 5302 STRUSSHAMN



ASKØY kommune



gnr. 10, bnr. 361

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 20932-2396

Referansenummer: BN1184

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



**BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Terrasser på tilsammen ca. 120 m².
Frittstående garasje på 28 m².
Utvendig redskapsbod.

STANDARD

Boligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er gjort en rekke oppgraderinger i senere tid. Det henvises til rapporten for øvrig for nærmere detaljer.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde. Eiendommen har nærhet til både natur og servicetilbud. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussforbindelser til Bergen sentrum og andre omkringliggende områder. Trygt og barnevennlig område.

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, plen, beplantning, prydbusker m.m. Stor uteplass/terrasse med utgang fra stue.
Terrasseplatting mot sør fra 2014.
Mur og gjerde i oppkjørsel mot nabo fra 2020.
Asfaltert inngangsparti fra 2023.
Plen fra 2015.
Trapp v/inngang fra 2014.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser i oppkjørsel.
Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med masser av antatt sprengstein/kult.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfals kledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, papp lekter og betongtakstein.
Takkrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang m/trapp (6,9 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel/huntonittpanel på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.

Innredet rom (15,1 m²)

En-stavs laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.

Gang (3,2 m²)

Fliser på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.

Bod (3,5 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, huntonittpanel på vegger og takplater i himling.
Tilkomst til bod under trapp.

Vaskerom (6,9 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater/murvegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjellerstue (20,5 m²)

Fliser på gulv, malte flater/panel på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.
Varmepumpe.
Utgang til hage.

Bad (5,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Hovedetasje:

Vindfang (7,6 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling.

Gang (12,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Soverom (6,5 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Garderobeskap.

Soverom (11,5 m²)

En-stavs laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og takplater i himling.

Garderobeskap.

Soverom (10,4 m²)

En-stavs laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og takplater i himling.

Garderobeskap.

Utgang til terrasse.

Bad (4,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken m/spisestue (20,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Innfelte spotter. Malte flater i spisestue.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (38,8 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater/panelplater på vegger og plankettplater i himling. Innfelte spotter.

Luft-til-luft varmepumpe og vedovn.

Utgang til terrasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Dels rør-i-rør.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis i stue.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og kjellerstue.

El. varmekabler på begge bad og i kjellerstue.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

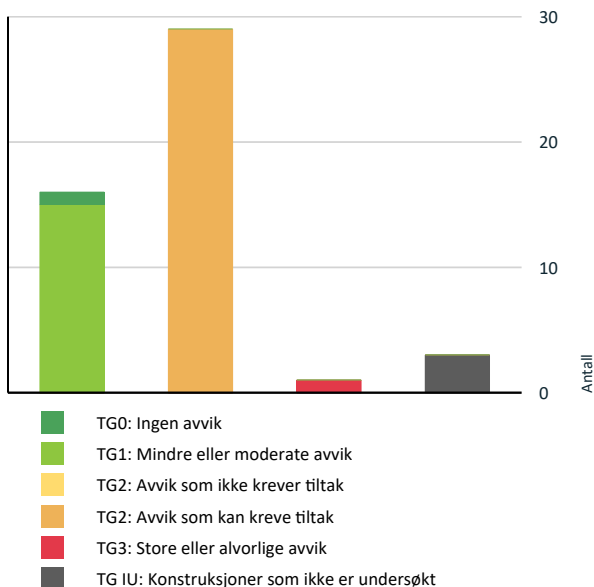
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredet rom i underetasjen er tidligere sportsbod og bod.
- Bad i underetasjen er oppført i del av tidl. blindkjeller.
- Tilbygg er ikke vist på fremlagte tegninger (takstmann har mottatt tegninger fra 02.11.1970). Konf. megler vedr. evt. nyere tegninger.

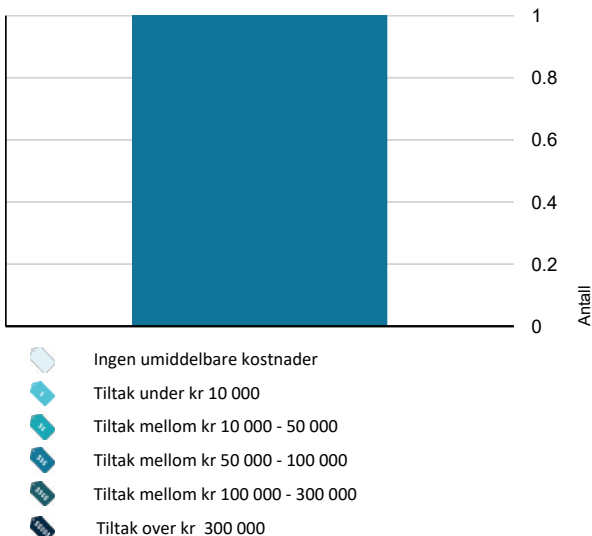
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkongdør i hovedetasje	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,9 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,9 m²) > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

! Våtrom > Underetasje > Bad (5,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er gjort en rekke oppgraderinger i senere tid. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, papp lekter og betongtakstein.
Takstein fra 2014.

Det ble gjort kontroll og lokale utbedringer av undertak ifb. med utskifting av taktekking. En må være oppmerksom på at undertak er fra byggeår.

Div. rustne skruer er skiftet etter befaringen. Platetak er også fjernet.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Merk:

Div. utettheter rundt takfotbeslag er utbedret etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfals kledning.

Merk:

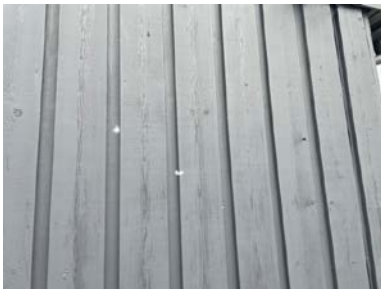
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kledning fra byggeår med dels værslitasje.
- Provisorisk musesperre (usikker løsning).
- Noe ufagmessig løsning vedr. søyle under bæring for korrugert tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Det bør etableres fastmontert musesperre.
- Søyle med skjøl/lask bør skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår, og normalt sett bygget etter datidens byggestandarder. I eldre takkonstruksjoner må det påregnes en viss risiko for skjulte avvik, som svekkelser forårsaket av slitasje, fuktrelaterte skader, mangelfull lufting, punktert eller manglende dampsperre, samt skadeinsekter som mit og borebille, eller andre skadegjørere som insekter og gnagere. Det er ikke foretatt prøvetaking av evt. mugg eller soppspor. Det anbefales å utføre regelmessig tilsyn med takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

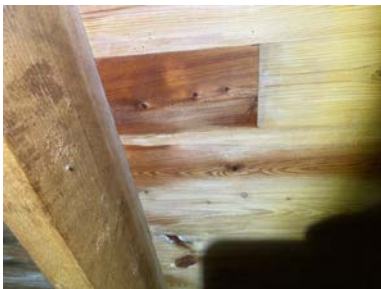
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Forhøyde fuktverdier i takkonstruksjonen. Stedvis fuktige sutaksbord.
- Synlige eternittkanaler på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
 - Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak for å redusere fuktigheten på loftet.
 - Det bør gjøres jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, denne bør observeres over tid for å følge med fuktnivå og foreta tiltak etter behov.
 - Eternittkanaler må hensynstas ved evt. renovering.



Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Underetasje:

Vinduer fra 2012.

Hovedetasje:

Vinduer av varierende alder.

Eldre vinduer i vindfang.

Vindu fra 2007 på soverom.

Vinduer mot øst i stue fra rundt 2008/2009.

Vindu mot vest i stue fra 2014.

Vinduer i kjøkken m/spisestue fra 1995.

Vurdering gjelder for de eldste vinduene (vinduer fra før rundt 2000-tallet).

Nyere vinduer gis TG1.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduer på sikt eller etter behov.

1 TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med 2-lags isolerglassfelt.
Ytterdør fra 2010.

Panelt tredør med sparkeplate i underetasjen.
Dør av eldre alder.

1 TG 2 Balkongdør i hovedetasje

Skyvedør med to-lags isolerglass i metallkarm.
Balkongdør fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.

1 TG 1 Øvrige balkongdører

To-fløyede balkongdør med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarm.

Nyere dører.

Merk:

Døren i underetasjen tar noe i karm og bør justeres.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på tilsammen ca. 120 m² med utgang fra stue/kjøkken og ett soverom.

Trykkimpregnerte terrassebord og spilerekkverk.

Rekkverkshøyde på hoveddel ble målt til 0,90 meter. Lavere rekkverkshøyde på nedre del av terrasse.

Terrasseplatting mot sør fra 2014.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig bod

Frittstående bod med gulvflate på ca. 3,3 m² (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Beskrivelse:

Fundamentert på betongkonstruksjoner.

Yttervegger med liggende, enkeltfals kledning.

Sperretak tekket med metallpanner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Snekkerarbeid i stue, hall (tak) og gulv i 2010.
- Parkett i stue fra 2011.
- Oppgradering soverom i underetasje (gulv, vegger og tak) i 2012.
- Gulvfliser i kjellerstue, kjøkkern og gang i vindfang i kjeller fra 2017.
- Oppgradering soverom i hovedetasje i 2019.
- Gulv på kontor og gjesterom fra 2022.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen, og målingene er derfor basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. I eldre

Tilstandsrapport

boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere. En må være oppmerksom på dette, spesielt i tilfeller der nytt gulv er lagt på eksisterende bjelkelag uten at det har blitt utført fullstendig avretting.

Etasjeskillere i eldre boliger er ofte oppført etter tidligere forskrifter og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Målingene er utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene. Dette kan føre til unøyaktigheter, spesielt dersom belastningen ikke er jevnt fordelt, eller hvis møblene eller innredningen skjuler områder med potensielle avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkmålinger målt over 30 mm høydeforskjeller i stue og gang i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe av elementblokker.

Dekorvegg i stue med forblendingsskifer.

Ildsted:

Klebersteinsovn i stue.

Rentbrennende type.

Peis og steindekor fra 2015.

Merk:

Rennemerker fra skorstein er overmalt etter befaringen. Det er ikke registrert nye merker i etterkant (sannsynligvis merker fra før pipehatt ble montert).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking under trapp i kjeller.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,3% ved en temperatur på 23,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

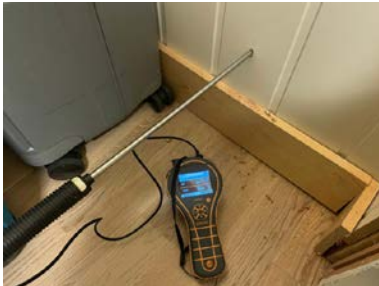
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Dels begrenset ventilering i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i underetasjen.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Det er krepkjeller under deler av boligen. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krepkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krepkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krepkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er observert fuktighet i krepkjeller. Dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller øvrig fuktinnslag.
- Det er begrenset med ventilering som medfører dårlig lufting.
- Ut i fra alder og generelle observasjoner må krepkjelleren sees på som en risikokonstruksjon med skadepotensiale.
- Manglende dampspærre på bakken.
- Misfarging/overflatesopp på trefiberplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krepkjeller.
- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Dette krever nærmere undersøkelser.
- Trefiberplater bør skiftes ut.
- Det anbefales å montere dampspærre på bakken.
- Krepkjelleren bør jevnlig kontrolleres

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med eiketrinn.
Håndløper på en side.
Fabrikk malt utførelse.

Trapp fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler håndløper på innerste vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Glassdør til kjellerstue.

Skyvedør/kompaktdør til innvendig bod er ikke i bruk (døren er «stengt» igjen).

Ni dører fra 2010.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

Andre innvendige forhold

Det ble registrert eternittkanaler i boligen, som høyst sannsynlig inneholder asbest.

I bygninger oppført eller renoveret fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, badersplater/murvegger og takplater i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, veggskap og varmtvannsbereider. Støpejernssluk.

Vaskerom av eldre alder.

Oppgraderinger:

- Nye fliser i 2024. Eier opplyser at det også ble lagt ny gulvmembran i den forbindelse.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Løsningen fungerer for dagens bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk m/smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran er ikke trukket opp langs vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,9 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningsmessige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusjnisje med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

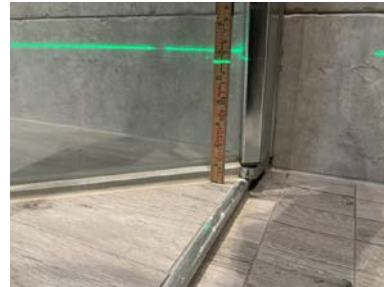
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Begrenset fall utenfor dusjsnisje (bør være minst 1/100 ved manglende membranoppkant v/dørterskel).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Silikonfuger i sluk.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har fungert med avviket siden oppføringstidspunktet, og det vurderes ikke for å være behov for umiddelbare tiltak.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd sistern uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak vegg og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. Noen moderne sisterner har en innebygd lekkasjesikring, som en vanntett pose (ofte kalt "sealing bag"), som holder lekkasjevannet inne. Hvis sisternen ikke har en slik løsning, kan lekkasjer være vanskeligere å oppdage i tide.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å sikre at lekkasjevann kan oppdages og håndteres på en forsvarlig måte ved å enten etablere en drepsåpning eller spalte nederst på sisternen, eller innhente dokumentasjon fra produsenten som bekrefter at sisternen har en godkjent lekkasjesikringsløsning, som en integrert vanntett pose ("sealing bag") eller tilsvarende.



UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD (5,6 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (mur- og betongvegger mot dusjone). Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningsfaglige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett. El. varmekabler, støpejernssluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2007 (opprinnelig slukløsning).
Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

Referansenivå er vurdert for å være tekniske forskrifter fra mellom 1997-2010.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Merk at det ikke er utført dusjtest grunnet manglende dusj i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk. Eier opplyser at det ble etablert ny membran ifb. med oppussing.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med eldre slukløsning (risikokonstruksjon).
- Gjennomføringer med usikker tetting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke benyttes dusj på badet. Rommet fungerer i praksis som WC per i dag.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE (20,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH/IKEA med slette/profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Beko
- Mikrobølgeovn fra Senz
- Keramisk platetopp fra Grepa
- Oppvaskmaskin fra Grundig

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung

Vegghengt ventilator fra Røroshetta.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fra 2009.

Oppgraderinger:

- En del med kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2018.
- Kjøkkenvask og fliser under skap og pipe fra 2019.

HOVEDETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE (20,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Ventilator fra 2009.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Dør rør-i-rør.

Stoppekran på vaskerom.

Utvendig vannuttak (med montert slangetrommel på befaringstidspunktet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad i underetasjen.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Se eget punkt vedr. ventilering i underetasjen under "rom under terreng".

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i stue.

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i kjellerstue.

Varmepumpene ble montert i 2014.

Varmepumper er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Noe eldre bereder, sannsynligvis over 20 år gammel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i hall.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 32A (elbillader), 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

Oppgraderinger:

- Spotter i hall og stue fra 2010.
- Nytt sikringsskap fra 2017.
- Spotter i vindfang fra 2019.
- Elbillader fra 2021.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad og i kjellerstue.

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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.

Anlegget er opprinnelig fra byggeår. Sikringsskapet ble skiftet i 2017.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

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

Ja

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

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Deler av anlegget er av eldre alder.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

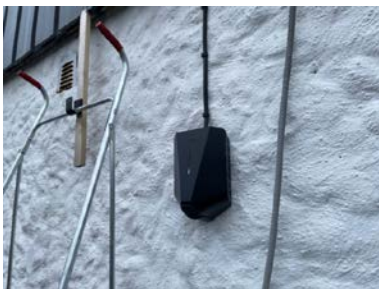
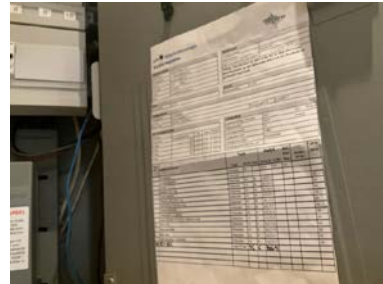
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Merk:

Krypkjeller med mur støpt på fjell under deler av boligen.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Begrenset tilkomst for å kontrollere terrengforhold rundt hele boligen grunnet terrasse. Det vil ofte kunne forekomme fuktinnsig for boliger med krypkjeller fundamentert direkte på fjell.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger fra antatt byggeår.

Utvendige avløpsledninger fra av eldre alder. Det ble gjort utbedringer på ca. 3 meter av strekket rundt 2019. Eier opplyser at det er gjort enkelte inspeksjoner av Vitek i de senere år.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- 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 2 Septiktank

Septiktank av eldre alder. Ukjent størrelse.

Eier opplyser at boligen sannsynligvis vil bli koblet offentlig avløpsnett når renseanlegg står ferdig i 2028.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Beskrivelse:

Fundamentert på betongkonstruksjon.
Uisolerte yttervegger med liggende, dobbelfals kledning.
Saltak tekket med betongtakstein.

Oppgraderinger:

Garasjeport fra 2013.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

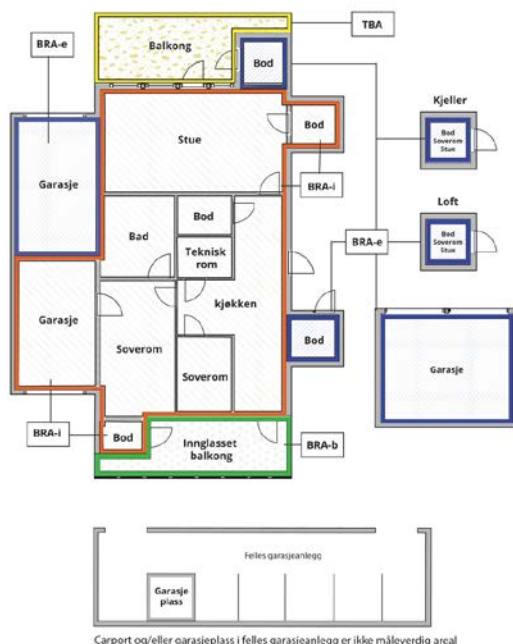
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	
Hovedetasje	114			114	120
SUM	181				120
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp (6,9 m ²), Innredet rom (15,1 m ²), Bod (3,5 m ²), Gang (3,2 m ²), Vaskerom (6,9 m ²), Kjellerstue (20,5 m ²), Bad (5,6 m ²)		
Hovedetasje	Vindfang (7,6 m ²), Gang (12,6 m ²), Soverom (6,5 m ²), Bad (4,1 m ²), Soverom (11,5 m ²), Soverom (10,4 m ²), Kjøkken m/spisestue (20,0 m ²), Stue (38,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 5,0 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: Ca. 2,29 målt i kjellerstue.

Hovedetasje: Ca. 2,36-2,37 meter målt i stue.

ØVRIGE AREALER

Bod under terrasse med gulvflate på 3,0 m² (ikke målbart areal grunnet dels åpent areal).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger. TBA-areal må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Innredet rom i underetasjen er tidligere sportsbod og bod.
- Bad i underetasjen er oppført i del av tidl. blindkjeller.
- Tilbygg er ikke vist på fremlagte tegninger (takstmann har mottatt tegninger fra 02.11.1970). Konf. megler vedr. evt. nyere tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Dagslysflate i kjellerstue og innredet rom i underetasjen er ikke iht. krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (28,0 m ²)	

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	177	4
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Patrick Bang	Takstingenør
	Per Kjenner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	361		0	691.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Mettedalsfjellet 27							
Hjemmelshaver							
Kjenner Per							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	14.02.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	14.02.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	12.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2025	
2	24.02.2025	
3	24.02.2025	
4	24.02.2025	
5	03.03.2025	
6	03.03.2025	
7	06.06.2025	Oppdatering etter utbedringer fra kunde
8	06.06.2025	Intern revisjon

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BN1184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Kjenner	Grethe Lill Kjenner
Gateadresse	
Mettedalsfjellet 27	
Poststed	Postnr
STRUSSHAMN	5302
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8712116

Document reference: 1503250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 1 etasje
Arbeid utført av	Byggmester Gullaksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad fra grunnen
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært
Beskrivelse	Avløp til septik utbedret dekket av Tryg forsikring
Arbeid utført av	Tryg

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og el bil lader
Arbeid utført av	Askøy el

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	DLE utført tilsyn 2018
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se over montert på vegg
-------------	-------------------------

Document reference: 1503250062

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye terrasser nytt tak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inspeksjon av felles kloakkanlegg. Med noen avvik

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

Document reference: 1503250062

Tilleggs kommentar

Takst rapport hos megler aktiv eiendom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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

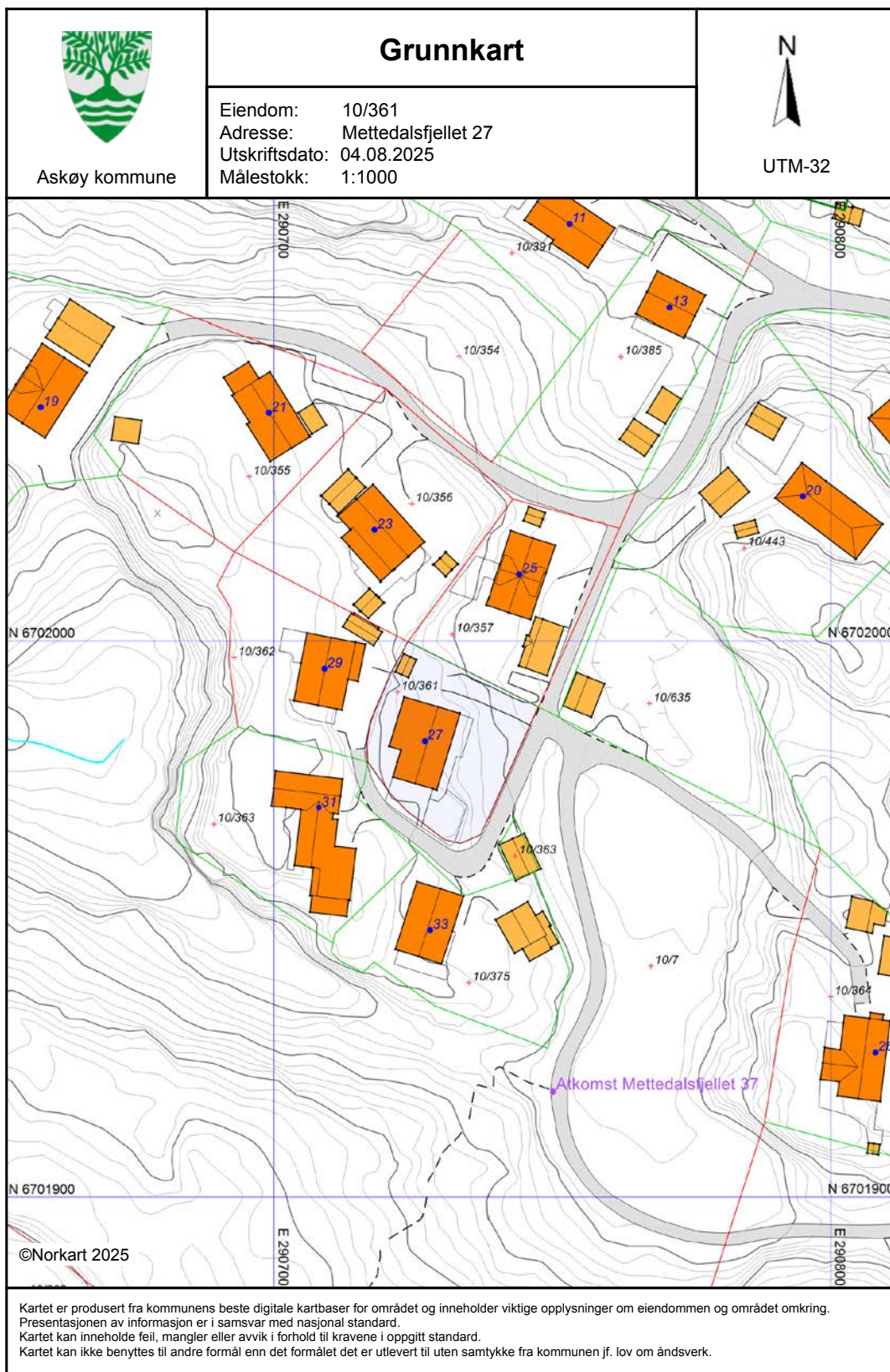


Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250062



Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Teksteiendom
-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense .lte. 13 cm
-  Usikre grenser

Matrikel Adresse

-  Tekstfor Vegadresse
-  Vegadresse
-  Atkomst

Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

-  Stitrapp
-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekart
-  Veg

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m
-  Toppunkt

Kyst

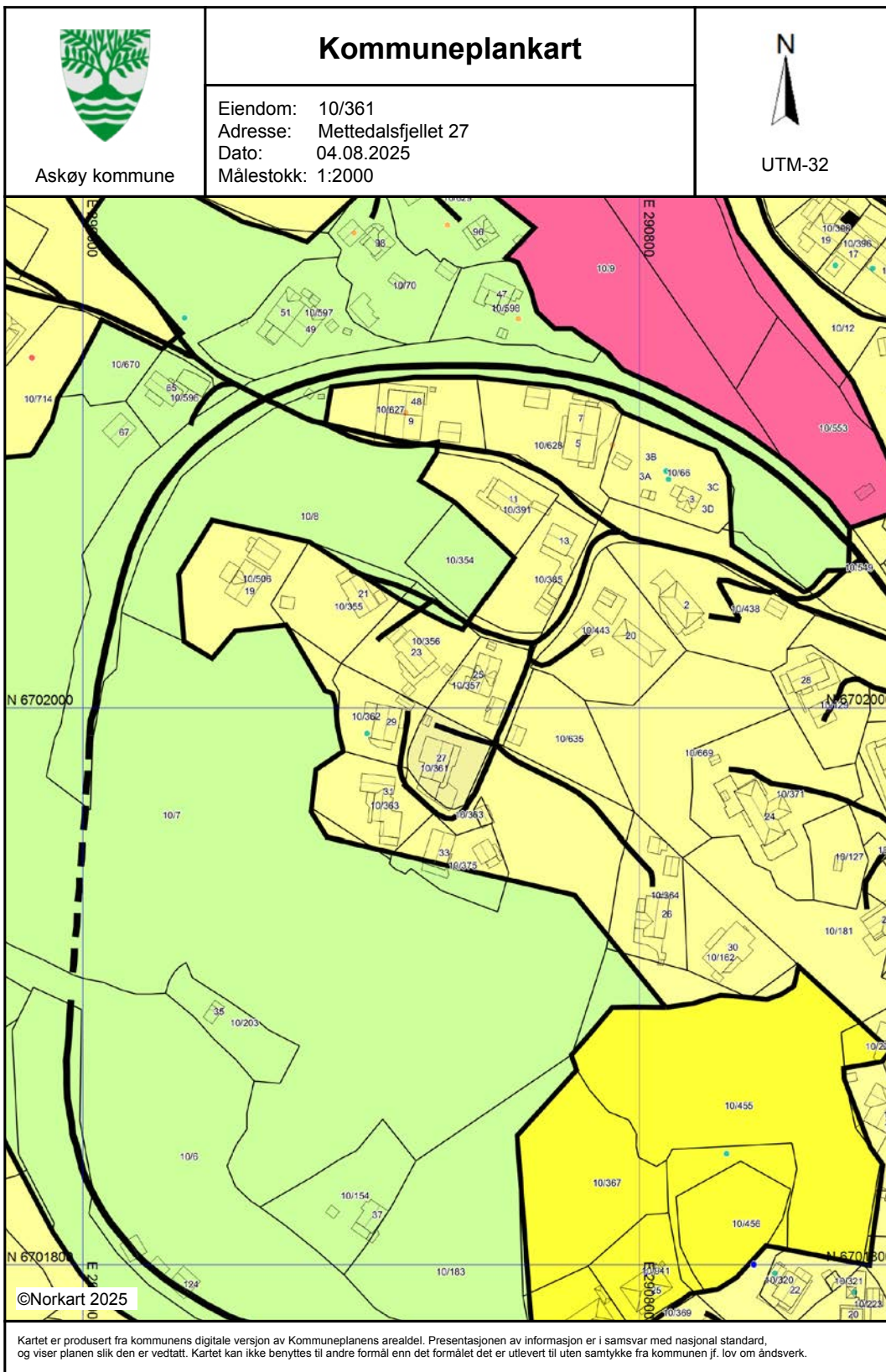
-  Havflate

Innsjøer og vassdrag

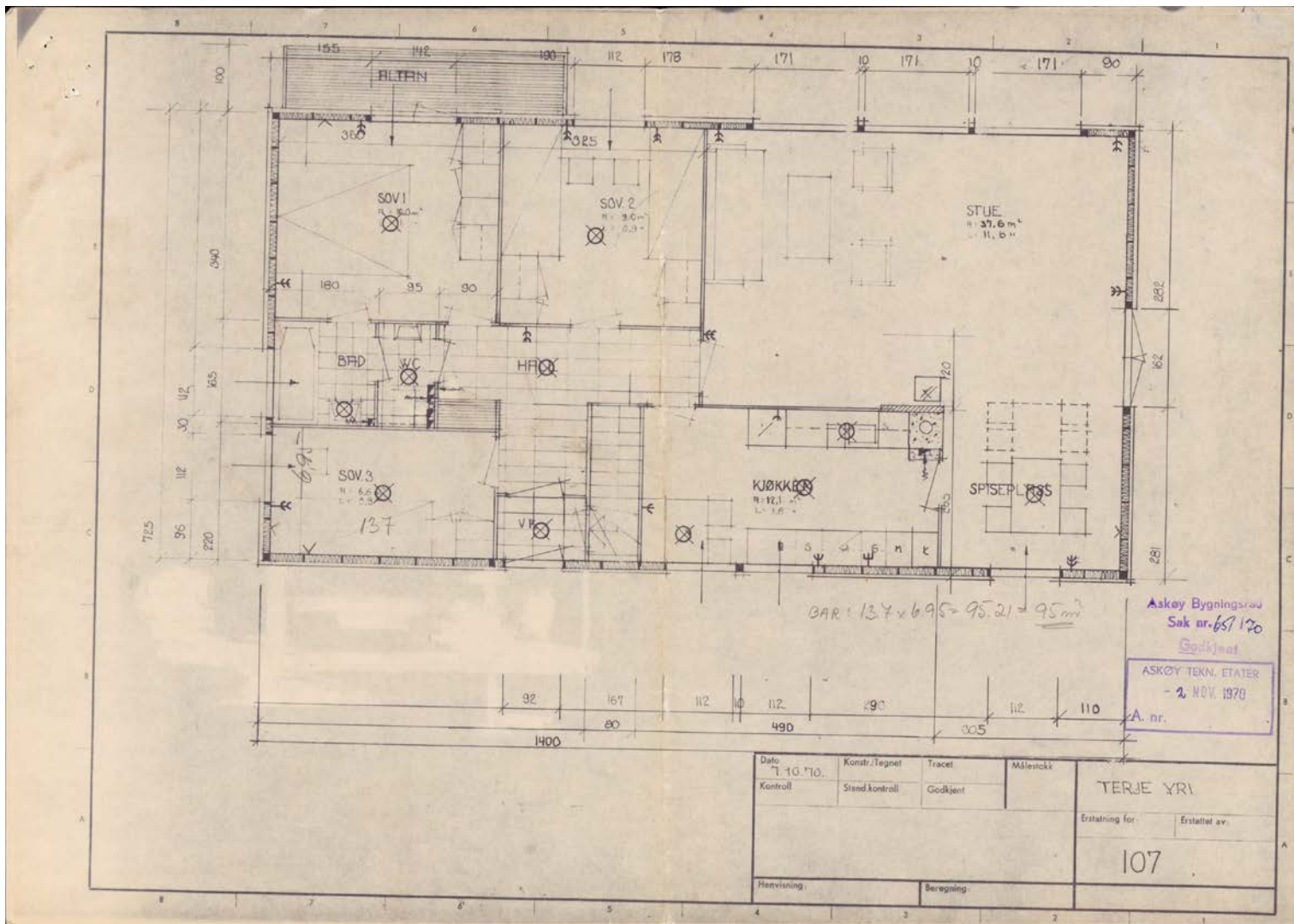
-  Elv/Bekk

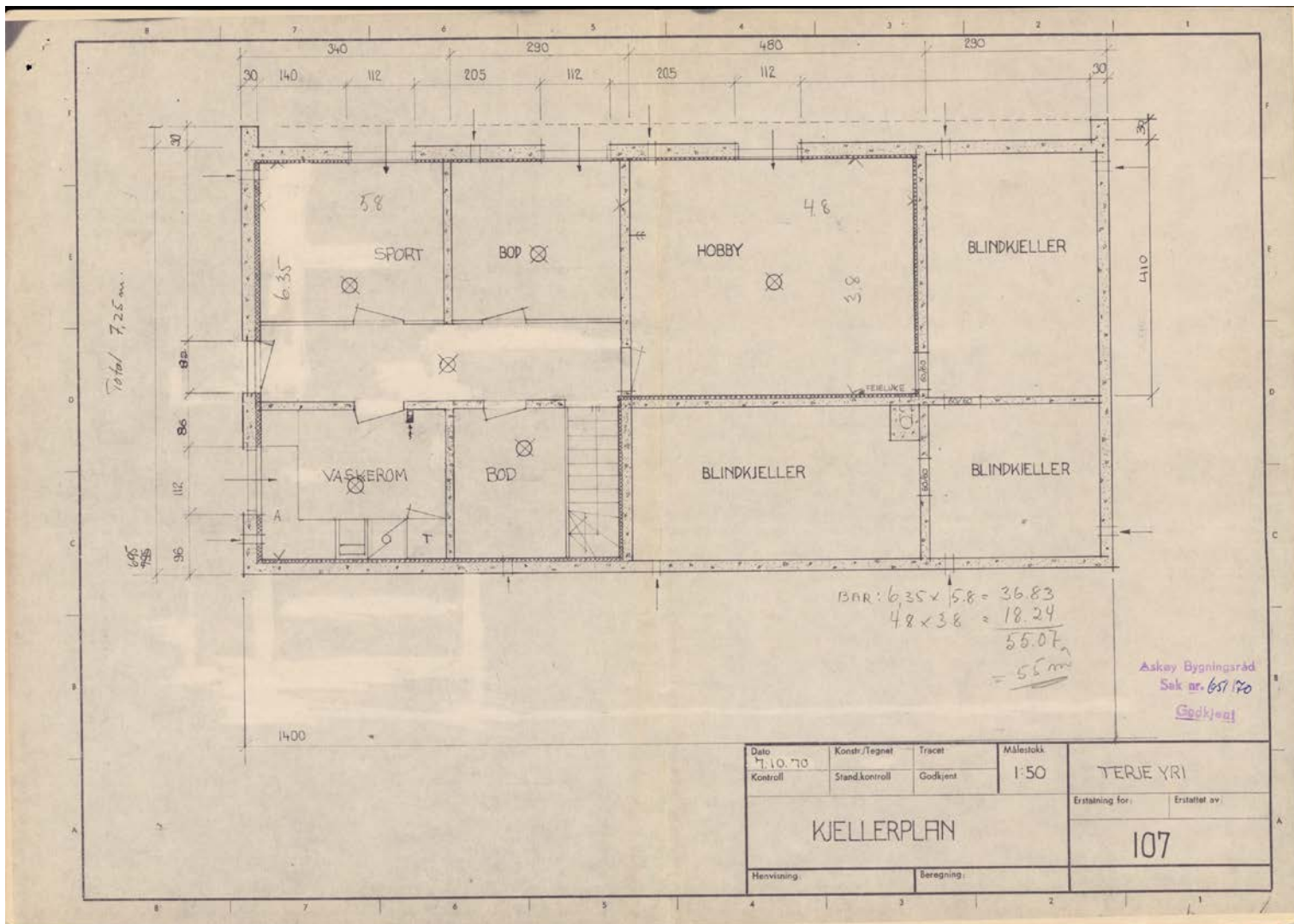
Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Tegnforklaring





Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Sher Torge Yri
 Skarholmen
 5300 Kleppestr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

28 juni 1972

Etter besiktigelse avholdt den 8. juli 1971 gis herved midlertidig

brukstillatelse for nyoppført *botteg hus*på eiendommen g.nr. *10* b.nr. *361* sted: *Skarholmen* i Askøy kommune.Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. *9/11-70*(sak nr. *651/70*).Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. *28 febr. 1973*

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig, i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventuelle nærmere beskrivelser:

*ferdigoppbeidelse av privat adkomstveg.
 Noe tilvendig planering, gruende full tildekking
 av septiktank.
 Tildekking av fellesledningene for vann- og kloakk.
 Takram må lides i søi bort fra grunnmur.
 Støping av trapp / inngang.
 Innlegging av salbenker under byllmunder.
 Litt gulvstøp i kjeller.
 Pussing av vegger i kjeller.
 Oppstilling av vegg mot blindkjeller.
 Montering av elektrisk nett i vaskerom.
 Fellstrapp skal ha handlist på begge sider.*

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestrø den 12 juli 1972

*B. Tengesvik
 feng. bygn. sjef*

A. Thorsen

13/7-72

BYGNINGSSJEFEN I ASKÖY

++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Terje Yri,
Skarholmen,
5300 Kleppestö.
.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den 28. juni 1972 gis herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus på eiendommen g.nr 10 bnr. 361 i Skarholmen i Askøy kommune. Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. 9/11 1970 (sak nr. 651/70.).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 28. febr. 1973.

Innen utløpet av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider gjøres ferdig, i henhold til godkjent byggemelding med tegninger og eventu-
elle nærmere beskrivelser:

- Ferdigopparbeidelse av privat adkomstveg.
- Noe utvendig planering, herunder full tildekking av septiktank.
- Tildekking av fellesledninger for vann- og kloakk.
- Takvann må ledes i rør bort fra grunnmur.
- Støping av trapp v/innang.
- Innlegging av sálbenker under kjellervinduer.
- Litt gulvstøp i kjeller.
- Bussing av vegger i kjeller.
- Oppsetting av vegg mot blindkjeller.
- Montering av elektrisk vifte i vaskerom.
- Kjellertrapp skal ha håndlist på begge sider.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestö den 12. juli 1972.

E. Tunesvik
E. Tunesvik
fung. bygn.sjef

Andr. Thorsen
Andr. Thorsen

**ASKØY KOMMUNE**Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 22.05.02

22/5.02
*Kleppestø*Terje Yri
Skarholmen

5300 KLEPPESTØ

Deres ref.

Vår ref. Arkivsaknr.
01/01308-006

Saksbehandler

KTJ /ARE Martin Vangdal

Løpenr.

013241/02

Arkiv

BYGG A-10/0361

ferdigattest er gitt for

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77, sist rev. ved lov 28. juni 1996 nr. 55, § 99 nr. 1.

eiendom/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
Strusshamn	10	361		Strusshamn

Tiltakets art	Garasje
Ansvarlig søker	Terje Yri
Ansvarlig kontrollerende	Terje Yri
Tiltaket er godkjent den 18.06.01 som sak 378/01	

Ferdigattest utskrives på bakgrunn av sluttokumentasjon mottatt 02.01.02 og sluttkontroll utført av Terje Yri (ansvarlig kontrollerende for utførelsen).

Med hilsen

Magne Pedersen
Magne Pedersen
fagsjef for arealbruk*Martin Vangdal*
Martin Vangdal
Avd. ingeniør

Postadresse

Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse

KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00

Telefaks: 56 15 83 90

Direkte innvalg: 56 15 81 10

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 5202 05 83150

Nabolagsprofil

Mettedalsfjellet 27 - Nabolaget Skarholmen/Stongafjellet - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skarholmen Linje 490, 491	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min	15.1 km
Bergen Flesland	20 min	

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 329 elever, 17 klasser	29 min	2 km
Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 471 elever, 24 klasser	7 min	3.2 km
Florvåg skole (1-7 kl.) 186 elever, 10 klasser	8 min	3.9 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 637 elever, 45 klasser	7 min	3.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	8 min	3.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min	8.1 km

«Trivelig plass med nærhet til sjø, skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

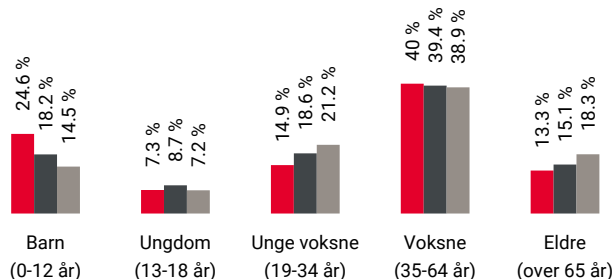
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarholmen/Stongafjellet	1 436	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	21 min	1.5 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	29 min	2 km
Kleppestø barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min	3.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kleppestø Post i butikk	23 min	1.7 km
Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	25 min	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



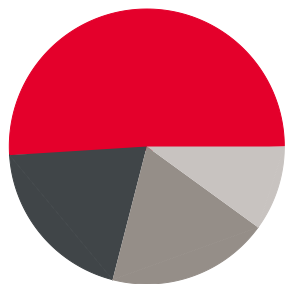
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Klokkarhagen ballplass	21 min	🚶
	Ballspill	1.5 km	
⚽	Strusshamn skole	29 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	2 km	
🚴	Family Sports Club Askøy	23 min	🚶
🚴	MOVA Kleppestø	6 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
20% rekkehus
19% blokk
10% annet

«Usikt, sol, stillhet, nærhet til by og sentrum, etablert.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Strusshamn Senter

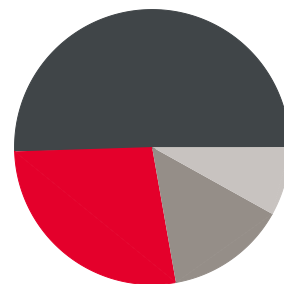
26 min 🚶



Apotek 1 Askøybroen

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
50% 6-12 år
14% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



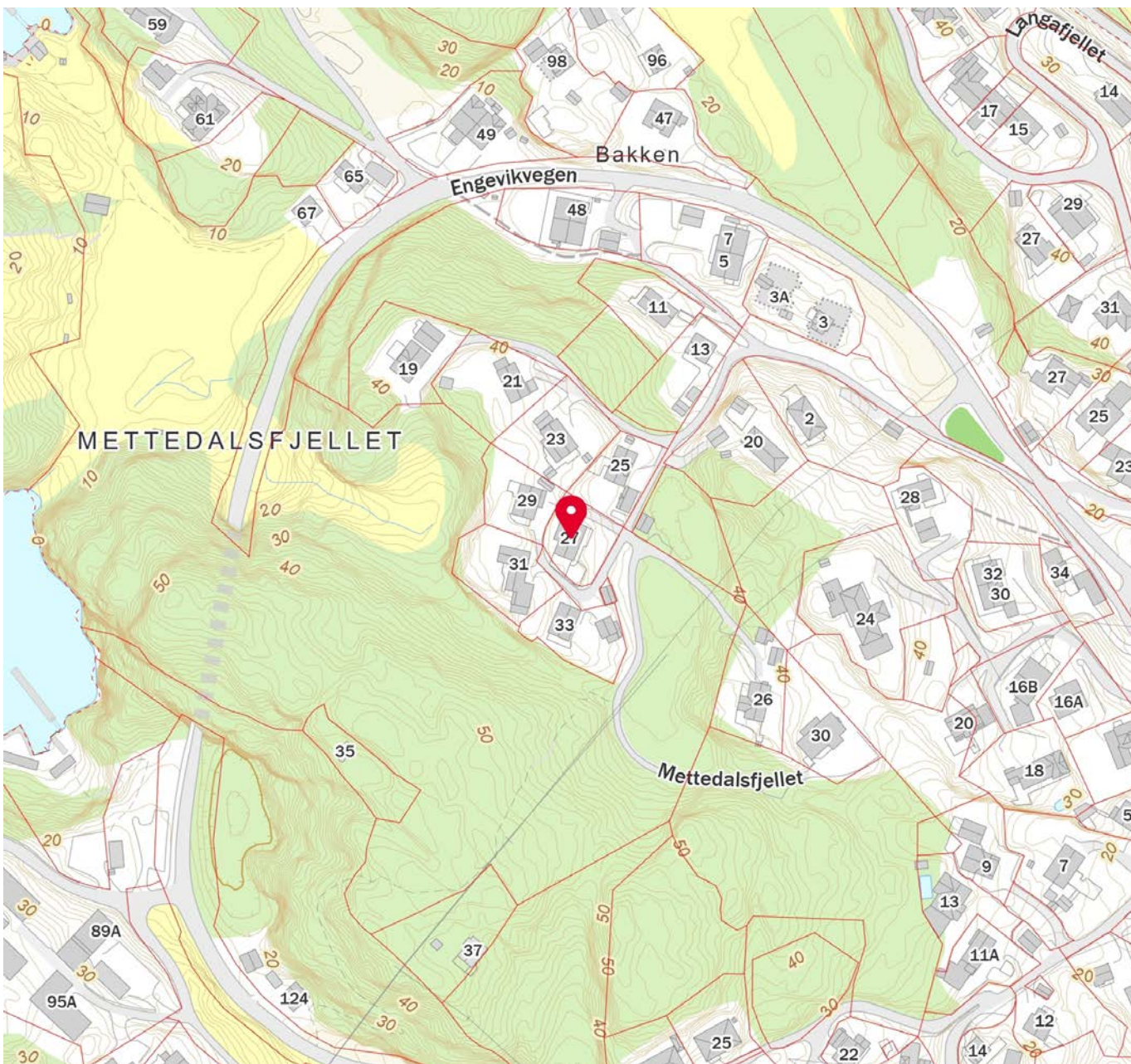
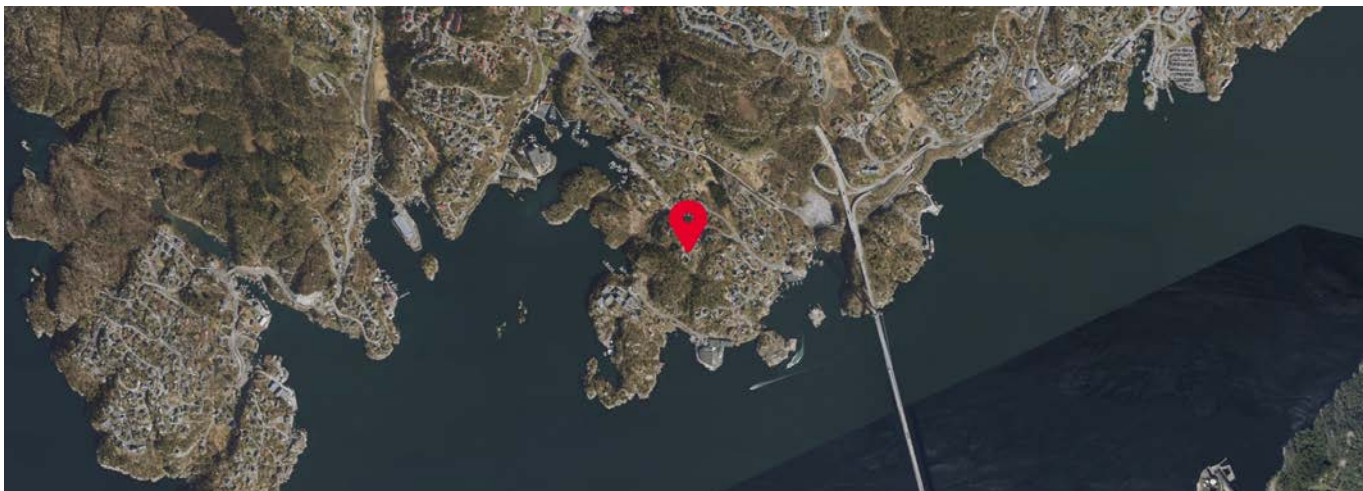
0%

43%

Skarholmen/Stongafjellet
Askøy
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mettedalsfjellet 27
5302 STRUSSHAMN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre