



aktiv.

Sundlandsvegen 19, 5286 HAUS

**Stor familiebolig i barnevennlige omgivelser. Terrasse, vakker utsikt, to bad, garasje. Nærhet til skole, bhg og turer**





Eiendomsmeglerfullmektig

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslie 12, 5184 OLSVIK.  
TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 490,-  
**Selger:** Babelon Suleman Kere  
Cynthia W Dennis

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 179/179 kvm  
**Tomtstr.:** 840.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 60, bnr. 90  
**Oppdragsnr.:** 1505240376

# En sjelden mulighet i et godt nabolag! Velkommen på visning!

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Sundlandsvegen 19! Her bor du høyt og usjenert i flotte omgivelser.

Verdt å nevne:

Stor terrasse med vakker sjøutsikt og gode solforhold  
Innholdsrike uteområder  
Parkering i garasje med innlagt strøm og vann  
To bad, badet i hovedetasjen ble renoverert i 2017  
Romslige soverom  
Varmepumpe og peis  
Kort vei til barnehage, barneskole og dagligvare

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. Etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, to soverom, kontor/garderobe, tv-stue og to boder.
2. Etasje: Gang, mellomgang, bad, to soverom, stue og kjøkken.  
I tillegg medfølger en garasje på 25m<sup>2</sup>.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	40
Energiattest .....	45
Nabolagsprofil .....	51
Budskjema .....	86

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 179 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 179 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Entré(3,9m<sup>2</sup>), gang(10m<sup>2</sup>), bad(4,6m<sup>2</sup>), vaskerom(14,4m<sup>2</sup>), soverom(9,9m<sup>2</sup>), soverom(10,4m<sup>2</sup>), kontor/garderobe(6,4m<sup>2</sup>), tvstue(11,4m<sup>2</sup>), bod(3,3m<sup>2</sup>), bod(8,2m<sup>2</sup>)

#### 2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Gang(7m<sup>2</sup>), mellomgang(4,1m<sup>2</sup>), bad(9,4m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>), soverom(11,3m<sup>2</sup>), stue(37,2m<sup>2</sup>), kjøkken(13m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

75 m<sup>2</sup> Fra stuen er det utgang til terrasse på 75,2m<sup>2</sup>.

### Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

840.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, terrasse, plen, bed og diverse beplantning.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger høyt og fritt til med utsikt over fjorden mot Garnes og Arna. Kort vei til flott turterreng. Fiskemuligheter både på fjellet eller ved sjøen. Ca 5 minutter kjøring (2,5 km) til Haus med bla. barnehage, barneskole, idrettsplass, butikk, frisør og restaurant.

Med bil bruker man ca 10-15 minutter til Lonevåg som huser de fleste servicetilbud. Ca 20 minutters kjøring til Arna og Øyrane Torg. Her er det også togstasjon. Med toget bruker man ca 8 minutter til sentrum.

Det er busskommunikasjon i veien nedenfor boligen.

**Adkomst**

Kjør over Osterøybroen og følg denne veien til skilting mot Haus. Følg så veien til den splitter seg ved Kiwi-butikken. Her svinger man til høyre og følger veien videre inn. Boligen kommer på høyre hånd etter ca 2,5 km. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid****Skoler**

Haus skule (1-7 kl.) 2.6 km

Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 kl.) 17.1 km

Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 17.9 km

Arna videregående skole 14.6 km

Osterøy vidaregåande skule 18.1 km

**Barnehager**

Haus barnehage (1-5 år) 2.6 km

Osterøy Gårds og friluftsbarnhage 11.5 km

Hauge barnehage (1-5 år) 13.7 km

**Dagligvare**

Kiwi Haus (Post i butikk) 2.8 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Votlo 1 min gangavstand (Linje 912), 0.1 km

Arna stasjon 19 min i bil, 13.7 km

Bergen Flesland 45 min i bil

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon.

#### Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.  
Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

#### Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.  
Vinduer datert 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

#### Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

#### Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt.  
Det ble observert mose på takstein.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er av eldre dato (byggeår) og vil avvike fra dagens standard og byggemetoder.  
Det er viktig å påse at isolasjonen som ligger ut mot kistene ikke sperrer for luftespalten, dette for å sørge for tilstrekkelig ventilering av loftet.

#### Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m.  
Det er noe avskalling på rekkverket, vedlikehold må påregnes.  
Det er svikt i enkelte terrassebord, for utbedring må bordene skiftes ut.

#### Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje.  
Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter.  
Det er ikke montert bunnlist/sokkelist på baderomsplatene på badet i 2.etasje, dette øker risikoen for fuktskader.

#### Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje.  
Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter.  
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.  
Det ble målt motfall mot sluk på badet i 1.etasje.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 2.etasje.

Det er registrert ujevne overganger mellom gulvflisene på badet i 2.etasje.

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran (1.etasje).

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommene.

Vaskerommet er oppført som et våtrom.

Kjøkken

Det er skader på platetoppen, for utbedring må platetoppen skiftes ut.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel.

Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

4 år, 5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?



Freunde

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, Jeg mener det er dårlig trekk med fyring av ved, får ikke den gode sirkulasjon etter min mening

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

Ja, 2 plasser både opp og nede

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

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

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

Er det foretatt radonmåling?

Nei

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

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

Nei

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)?

Ja, Litt av kokeplate glass er knust, men funker. løs toalett skål, manger en skru.

Badekar, mangler en skruk kork. Solskjerm til vindu lit revet, byttet vaskemaskin på

kjøkkenet og blandebatteri.

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

1. etg: 86 kvm BRA / 86 kvm BRA-i

2. etg: 93 kvm BRA / 93 kvm BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entré, gang, bad, vaskerom, to soverom, kontor/garderobe, tv-stue og to boder.

2. etg: Gang, mellomgang, bad, to soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger en garasje på 25m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Entré, gangen, kontor og badene har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har fliser, badet i 2.etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater.

Første etasje:

Entré |

Vi kommer inn i en romslig og velopplyst entré, med flislagt gulv med varmekabler, både praktisk og pent. Flott innredet med gode oppbevaringsløsninger.

Soverom |

I samme etasje er et det luftig soverom. Rommet er målt til 10,4m<sup>2</sup>

Ekstra rom |

Et ekstra rom, målt til 9,9m<sup>2</sup>, i dag brukt som soverom. Rommet er tegnet inn som bod på godkjente byggetegninger. Rommet oppfyller krav til soverom, men bruksendring er ikke omsøkt.

TV-stue |

Koslig stue målt til 11,4m

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med toalett, helstøpt

servant, skuffer under servant og dusjkabinett.

#### Vaskerom |

Stort vaskerom, målt til 14,4m<sup>2</sup>, med god plass til å innrede som ønskelig.

#### Kontor |

I tillegg er det et ekstra rom, målt til 6,4m<sup>2</sup>, som i dag er brukt som kontor/garderobe.

#### Bod |

I samme etasje er det to boder som sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Vi beveger oss videre til overetasjen

#### Stue |

Stor stue målt til hele 37,2m<sup>2</sup>. Tidsriktige farger komplimenteres av et pent laminatgulv. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en fantastisk utsikt.

#### Terrasse |

Fra stuen kommer vi ut til en stor og delvis overbygd terrasse med fantastisk sjøutsikt. Terrassen måler hele 75,2m<sup>2</sup>, en perfekt forlengelse av stuen på fineværsdagene! Her kan man nyte solen lenge, i godt selskap.

#### Kjøkken |

Romslig kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Tidsriktig kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

#### Bad |

Badet i overetasjen ble pusset opp i 2017 og har et moderne uttrykk. Romslig bad med varmekabler i gulvet, utstyrt med toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant og badekar.

#### Soverom |

I overetasjen finner vi også to soverom av god størrelse, målt til 7,5m<sup>2</sup> og 11,3m<sup>2</sup>.

#### Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter fra



1994.

- Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2017.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Nåværende eier bruker Altibox som internettleverandør. Per i dag er det ingen aktiv avtale med TV-leverandør, men det er montert parabolantenne levert av Canal Digital.

### **Parkering**

Garasje med plass til to biler. I tillegg er det plass til å parkere bil langs privat vei som eiendommen har bruksrett til.

### **Forsikringsselskap**

Frende Forsikring

### **Polisenummer**

1034324

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ene rommet i første etasje som er innredet og brukt som soverom, er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Rommet tilfredsstillende likevel kravene til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
- Deler av garasjen ligger utenfor tomten. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Det foreligger byggetillatelse og godkjente byggetegninger for garasjen.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i entré og på badene, vedovn og varmepumpe i 2. etasje.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 535

### Kommunale avgifter år

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feiring og eiendomsskatt.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Renovasjon blir levert av BIR. Minimumsgebyret/grunnprisen for en 140 liters beholder er 2 652,92 kr. Tre hentinger av restavfall i kvartalet. Disse tømningene faktureres per kvartal i Bergen kommune og per halvår i de åtte andre eierkommunene.

### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er beregnet til: 8072,-

Eiendomsskatt er medregnet i de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 720 914

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 739 474

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

### **Andre utgifter**

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

### **Info vannavgift**

Inkludert i de kommunale avgiftene.

### **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 60, bruksnummer 90 i Osterøy kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4630/60/90:

20.02.1979 - Dokumentnr: 1172 - Bestemmelse om gjerde

18.09.1978 - Dokumentnr: 6192 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:60 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1525498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:60 Bnr:90

20.02.1979 - Dokumentnr: 1171 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:60 Bnr:4

Bestemmelse om vann/kloakkledning

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bustadbygg datert 11.12.1986 med følgende merknader:



1. Planering kring huset.
2. Golvbelegg og tapet på to rom i kjellar.
3. Ein del monteringsarbeid.
4. Rekkverk på altan.

Det foreligger godkjente byggetegninger for enebolig datert 09.06.1986

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ene rommet i første etasje som er innredet og brukt som soverom, er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Rommet tilfredsstiller likevel kravene til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rom tegnet inn som sportsbod på godkjente byggetegninger er i dag oppdelt i entré og bod.

Det er foreligger byggetillatelse for garasje datert 19.06.1986

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje datert 28.05.1986

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av garasjen ligger utenfor eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.12.1986.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Adkomst fra offentlig til privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er i kommuneplanens arealdel regulert til "Bustader - noverande".

Deler av tomten ligger i et område for naturfare. Det gjøres oppmerksom på at det i 2017 gikk et ras mellom denne eiendommen og nabohuset. Konferer megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

#### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

83 490 (Omkostninger totalt)

98 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 388 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 391 390 (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 83 490

#### **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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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



### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjon: 92 500,-

Grunnpakke: 14 500,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 900,-

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

[lars.waage@aktiv.no](mailto:lars.waage@aktiv.no)

Tlf: 926 93 119

### **Ansvarlig megler**

June Bergesen

Eiendomsmegler MNEF | Backoffice

[june.helen.bergesen@aktiv.no](mailto:june.helen.bergesen@aktiv.no)

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

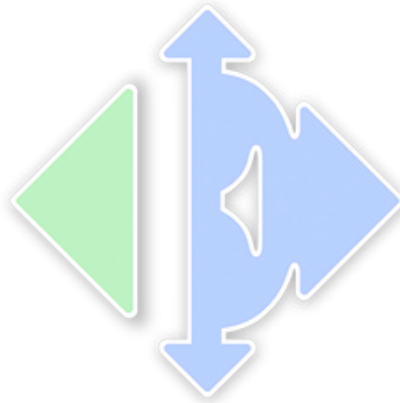
Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

07.11.2024

# Vedlegg

Selveier Enebolig  
Sundlandsvegen 19  
5286 Haus



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 21/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:60, Bnr: 90
<b>Hjemmelshaver:</b>	Babelon Suleman Kere og Cynthia W Dennis
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	841 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1986

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	16.10.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Babelon Suleman Kere og Cynthia W Dennis
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshaver
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, murer, terrasse, plen, bed og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 75,2m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i entré og på badene, vedovn og varmepumpe i 2.etasje. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Entré, gangen, kontor og badene har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har fliser, badet i 2.etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater.

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjevheter/ujevnheter og knirk i gulvene/etasjeskille, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2017.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. Etasje	86	0	0	0	74	12
2. Etasje	93	0	0	75	93	0
SUM BYGNING	179	0	0	75	167	12
SUM BRA	179					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	25	0	0	0	25
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

**BRA-i:**

1. Etasje: Entré(3,9m<sup>2</sup>), gang(10m<sup>2</sup>), bad(4,6m<sup>2</sup>), vaskerom(14,4m<sup>2</sup>), soverom(9,9m<sup>2</sup>), soverom(10,4m<sup>2</sup>), kontor/garderobe(6,4m<sup>2</sup>), tv-stue(11,4m<sup>2</sup>), bod(3,3m<sup>2</sup>), bod(8,2m<sup>2</sup>).

2. Etasje: Gang(7m<sup>2</sup>), mellomgang(4,1m<sup>2</sup>), bad(9,4m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>), soverom(11,3m<sup>2</sup>), stue(37,2m<sup>2</sup>), kjøkken(13m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. I front er taket tekket med aluminiumsplater. Taket har store skjevheter, for utbedring må taket skiftes ut i sin helhet. Det er registrert fuktinnslag i garasjen, mest gjeldende fra gjennomføring i taket. Garasje og tilleggsbygg er ikke ytterligere undersøkt.



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

---

21/10/2024



Mats Hansen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført betong- og murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra vaskerommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon i en av bodene viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre

uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging bør veggene under terreng jevnlig kontrolleres/holdes under oppsyn.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Boligens bakside vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.

#### Merknader:

### 2. Yttervegger

#### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra byggeår, med unntak av 3 vinduer i 2.etasje som er fra 2010/2011 samt to vinduer i 1.etasje som er fra 2010.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2009.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Vinduer datert 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

#### Merknader:

#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som valmtakkonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen. Det er påvist noen skjevheter.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.

#### Merknader:

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekingen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekingen stammer trolig fra byggeår.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid. Skader kan plutselig oppstå på eldre tak/takteking som vil kunne føre til lekkasjer.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet fremstod ok alder tatt i betraktning. Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato (byggeår) og vil avvike fra dagens standard og byggemetoder.

Det er viktig å påse at isolasjonen som ligger ut mot kistene ikke sperrer for luftespalten, dette for å sørge for tilstrekkelig ventilering av loftet (for å unngå kondens/fukt).

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 75,2m<sup>2</sup>.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er noe avskalling på rekkverket, vedlikehold må påregnes.

Det er svikt i enkelte terrassebord, for utbedring må bordene skiftes ut.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke montert bunnlist/sokkelist på baderomsplatene på badet i 2.etasje, dette øker risikoen for fuktskader. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble målt motfall mot sluk på badet i 1.etasje. Eventuelt lekkasje vann vil ikke ledes direkte til sluk.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 2.etasje.

Det er registrert ujevne overganger mellom gulvflisene på badet i 2.etasje.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badene har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

#### Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet mot bad i 2.etasje. Aktuelle vegger for hulltaking i 1.etasje vender mot yttervegg eller varmtvannsbereder, hulltaking ble følgelig ikke gjennomført. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran (1.etasje). Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommene.

Vaskerommet er oppført som et våtrom. Det er ikke benyttet membran, det er ikke tilstrekkelig membran oppkant og sluket stammer fra byggear. Vaskerommet er følgelig ikke kontrollert som våtrom. For utbedring av rommet må det lages som et våtrom. Kostnadsestimat beregnes til kr. 150.000 - 200.000,-

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er skader på platetoppen, for utbedring må platetoppen skiftes ut.



**Merknader:****9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### **Merknader:**

### **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

#### **Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

#### **Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

#### **Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.</p> <p>Vinduer datert 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</p> <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p>
4.2	<p>Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)</p> <p>Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid. Skader kan plutselig oppstå på eldre tak/taktekking som vil kunne føre til lekkasjer.</p> <p>Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.</p>
5.1	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> <p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato (byggeår) og vil avvike fra dagens standard og byggemetoder.</p> <p>Det er viktig å påse at isolasjonen som ligger ut mot kistene ikke sperrer for luftespalten, dette for å sørge for tilstrekkelig ventilering av loftet (for å unngå kondens/fukt).</p>
6.1	<p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,88m. Dagens krav er på 1 meter.</p> <p>Det er noe avskalling på rekkverket, vedlikehold må påregnes.</p> <p>Det er svikt i enkelte terrassebord, for utbedring må bordene skiftes ut.</p>
7.1.1	<p>Våtrom Overflate vegger og himling</p> <p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det er ikke montert bunlist/sokkelist på baderomsplatene på badet i 2.etasje, dette øker risikoen for fuktskader. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.</p>

7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble målt motfall mot sluk på badet i 1.etasje. Eventuelt lekkasje vann vil ikke ledes direkte til sluk. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 2.etasje.</p> <p>Det er registrert ujevne overganger mellom gulvflisene på badet i 2.etasje.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran (1.etasje). Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.</p> <p>Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommene.</p> <p>Vaskerommet er oppført som et våtrom. Det er ikke benyttet membran, det er ikke tilstrekkelig membran oppkant og sluket stammer fra byggeår. Vaskerommet er følgelig ikke kontrollert som våtrom. For utbedring av rommet må det lages som et våtrom. Kostnadsestimat beregnes til kr. 150.000 - 200.000,-</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er skader på platetoppen, for utbedring må platetoppen skiftes ut.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.</p> <p>Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.</p> <p>Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.</p> <p>Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.</p>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240376	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Cynthia W Dennis	Babelon Suleman Kere
<b>Gateadresse</b>	
Sundlandsvegen 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HAUS	5286
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1034324

Document reference: 1505240376

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Beskrivelse

Terrasse, kjøkken bord

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Litt av kokeplate glass er knust, men fungerer. Løs toalett skål, mangler en skru. Badekar mangler en skrukork. Solskjerm til vindu litt revet, byttet vaskemaskin på kjøkkenet og blandebatteri, lys i ovn må skiftes pære, Må bestille nytt kontroll til Varmepumpe/AC Opplevd 2 ganger når det har vært ekstra kaldt på vinteren at de ikke har vært mulig å shulle ned vann fra toalette opppe på grunn av frys vann i rør.

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cynthia W Dennis	5b9b3ca90b1150555337c8 66bc4ee6106e6d76a6	30.10.2024 21:06:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

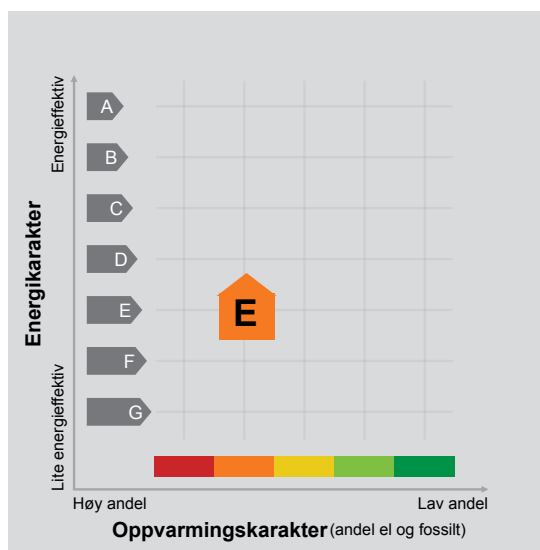
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Babelon Kere	9aafd9c8bb434174eb538d3 c11d5c9751cbe6700	30.10.2024 19:54:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240376

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Sundlandsvegen 19
Postnummer	5286
Sted	HAUS
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9848711
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45663
Dato	31.10.2024



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

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

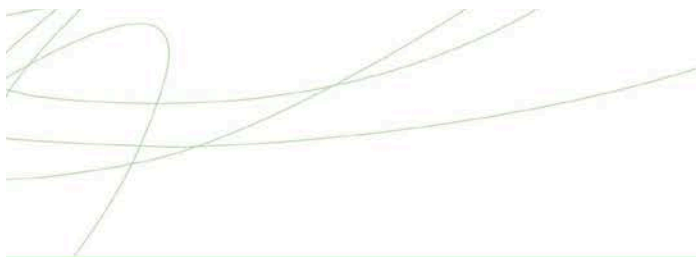
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Følg med på energi bruken i boligen**

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

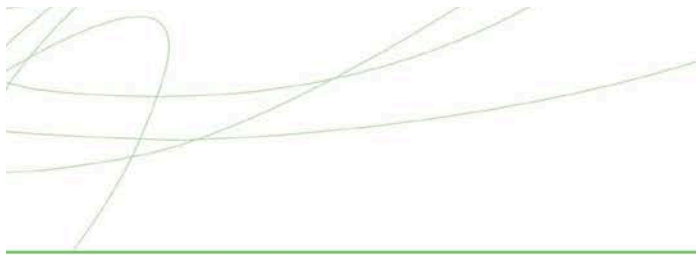
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	179
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

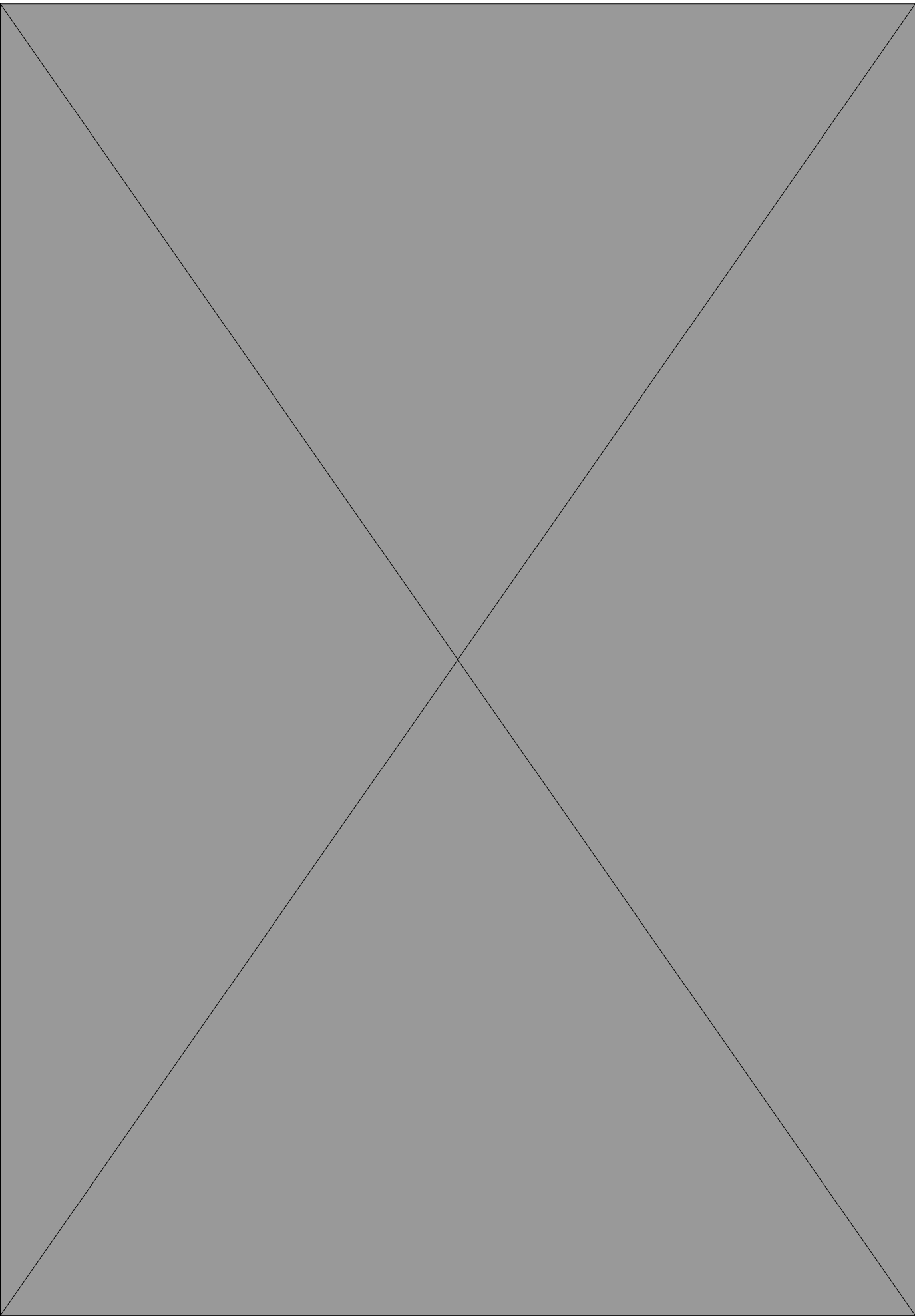
## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

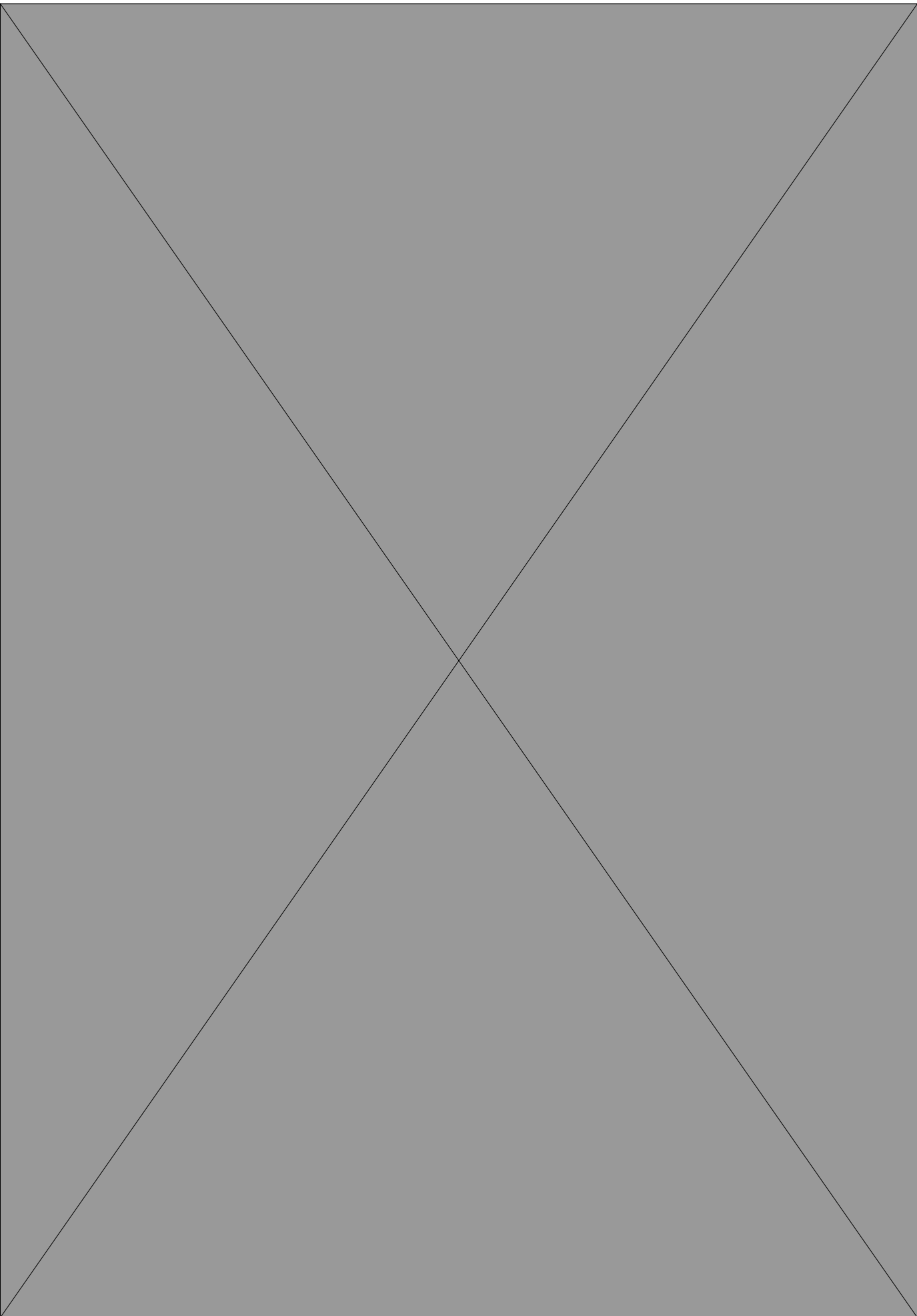
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.







## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Votlo			60	90	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	bustadbygg	5.7.85	22.8.85	161/85	
			dato 19.6.86	sak 107/86	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Dag Samuel Nilsen		Votlo, 5248 Haus			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Block Watne A/S, Postboks 1243,		5001 Bergen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Helge Gullaksen		ds.			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Planering kring huset
2. Golvbelegg og tapet på to rom i kjellar
3. Ein del monteringsarbeid
4. Rekkverk på altan.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.88.

Lonevåg den 11.12.86

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

*Anders Katle*  
Anders Katle

bygningssjef

*Rasmus O. Røslund*  
Rasmus O. Røslund



Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	19.06.86

Sak nr

107/86 SØKNAD OM GODKJENNING AV NYE BUSTADTEIKNINGAR FOR BYGG PÅ  
A.B. GNR. 60, BNR. 90, VOTLO

Søkjar: Dag Samuel Nilsen, Vestlivegen 88, 5234 Garnes

Søknaden dagsett: 5.6.86.

Bygningsrådet har fått oversendt nye teikningar for oppføring av bustadbygg på gnr. 60, bnr.90, Votlo. Det er ein del mindre endringar i fasaden, elles i samsvar med godkjend byggjemelding av 22.8.85.

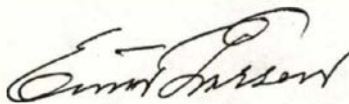
Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner dei nye teikningane for bustadbygg på gnr. 60, bnr. 90, datert 25.6.85. Teikning nr. 467052.

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Sign.



Utskrift send til

Dag Samuel Nilsen  
Block Watne A/S  
Helge Gullaksen

BYGGJELØYVE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Votlo		60/90		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bustadbygg	5.7.85	22.8.85	161/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Dag Samuel Nilsen, Vestlivegen 88,		5034 Garnes		
Meldar		Adresse		Tlf.
Block Watne A/S, Postboks 1243,		5001 Bergen		
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.
Helge Gullaksen		ds.		

**Merknader:**

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Lonevåg	27.8.85
	<i>Anders Katle</i> Anders Katle
	Underskrift

Til

Byggherre     Meldar     Ansvarshavande     Kontoret for byggjeløyve   

Nr. 2127 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-83



Herr Arne Nessestrand  
5248 Haus

Dykkar ref.

Vår ref. AK/mve

Dato 28.8 1985

MELDING OM FORVALTNINGSSAK I SAMSVAR MED FORVALTNINGSLOVA.

Viser til brev av 19. f.m. med merknad til byggjesaka til Dag Samuel Nilsen.

Bygningsrådet handsama saka på møte den 22. d.m. som sak 161 og fatta samrøystes vedtak slik det går fram av utskrift av møteboka.

Underteikna gjer merksam på at vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Hordaland. Klagefreisten er 3 (tre) veker rekna frå den dag då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er tidsnok at klagen er postlagt innan freisten går ut. Klagen skal sendast til Osterøy bygningsråd. Den skal vera underteikna og innehalda vedtaket som det vert klaga over. Vidare må De nemna den endring som De ynskjer i det vedtaket De klagar på. I klageskrivet bør og framgå kva grunn klagen støttar seg til.

Dersom De klagar så seint at det er uklårt for oss om De har klaga i rett tid, vert De beden om å gje opp kva tid denne meldinga kom fram til Dykk. Dersom De av spesielle grunnar ynskjer å få klagefreisten forlenga, gjeld elles rettsreglane i forvaltningslovas § 29. 4. ledd. Om stoggende verkning av klagen gjeld same lovs § 34. 1. ledd. Har De ikkje høve til å gjer Dykk kjend med desse rettsreglane, eller De treng rettleiing med hensyn til kva De skal eller kan gjera, kan De venda Dykk hit.

I medhald av forvaltningslovas § 27 kan De krevja bygningsrådet sitt vedtak begrunna dersom dette ikkje er gjort. Krav om dette må i tilfelle framsetjast innan freisten går ut.

∕ Vedlagt fylgjer utskrift av møteboka.

*Anders Katle*  
Anders Katle  
bygningssjef

Kopi av brevet med vedlegg vert sendt fylgjande Dag Samuel Nilsen

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	22.08.85

Sak nr

161/85 SØKNAD OM BYGGJELØYVE FOR OPPFØRING AV BUSTADBYGG PÅ  
 A.B. GNR. 60, BNR. 90, VOTLO  
 SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR BYGG OVER GRUNNMUR

Byggherre: Dag Samuel Nilsen, Vestlivegen 88,  
 5034 GARNES  
 Meldar: Block Watne A/S, Postboks 1243, 5001 BERGEN

Ansvarshavande for bygg over grunnmur: Helge Gullaksen

Søknaden dagsett 5.07.85

Bustadbygget skal først opp på Votlo ved Mitteigsvingen  
 innanfor planlagt bustadfelt.

Kloakk og vatn skal koplast til kommunalt leidningsnett  
 for området.

Tilkost frå opparbeidd privat veg i samsvar med planen  
 for bustadfeltet.

Søkjaren om ansvarsrett er byggjeleiar i firma  
 G. Block Watne A/S, og har turvande kvalifikasjonar.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner planane og gjev byggjeløyve for  
 bygget oppført i samsvar med bygningslova med tilhøyrande  
 vedtekter og forskrifter.

Det vert teke atterhald om at dei oppgjevne høgder for  
 bygget kan endrast.

Søknad om ansvarsrett vert i medhald av bygningslovens  
 § 98 punkt 2 godkjend.

-----  
Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjendt.

Sign.

Utskrift send til

*Dag Samuel Nilsen*

Dag Samuel Nilsen  
 Block Watne A/S v/Helge Gullaksen  
 Arne Nessestrand



# OSTERØY KOMMUNE

Bygningsrådet

5250 LONEVÅG

Telefon  
(05) 392100

Bankgiro  
3626.07.00043  
8465.07.00707

Postgiro  
5787205  
1212539 (for skatt)

Dag Samuel Nilsen  
Block Watne v/Gullaksen

Dykkar ref.

Vår ref. MVE A.B.

Dato 28.8.85.

## VEDKOMANDE SØKNAD OM OPPFØRING AV BUSTADBYGG PÅ VOTLO:

Viser til søknad om byggjetillatelse med vedlegg av 5. f.m.

Bygningsrådet handsama saka på møte den 22. d.m. som sak 161 og fatta vedtak slik det går fram av utskrift av møteboka.

I samsvar med § 97 i bygningslova har bygningsrådet tilsynsplikt med alt byggjearbeid. Rådet skal difor føra tilsyn med at arbeidet vert utført i samsvar med bygningslova, forskrift og vedtekt og at godkjende teikningar og særlege vilkår og pålegg vert fylgde.

Ansvarshavande for bygget er etter same lovs § 98 ansvarleg for at arbeidet vert rett og fagmessig utført uvanfor bygningsrådet. I denne samanheng vert det gjort merksam på at ansvarshavande pliktar å syta for at bygningsarbeidet vert lovleg utført og at bygningskontrolløren vert varsla for kontroll før etternemnde utbyggingsetappar vert sette i verk:

1. Plassering av bygget på tomta.
2. Fundamenterings- og dreneringsarbeid.
3. Oppføring av bindingsverk og bjelkelag.
4. Isolasjon og dytting.
5. Røykpipe og eldstad
- 6.
- 7.

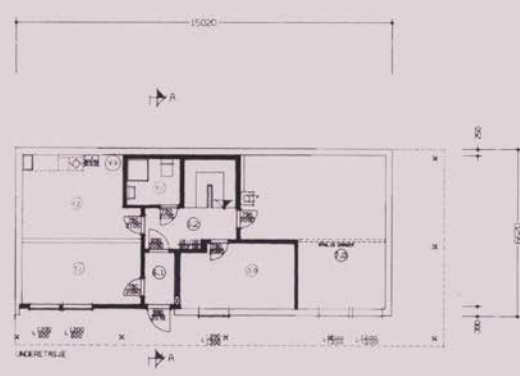
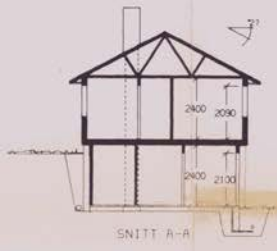
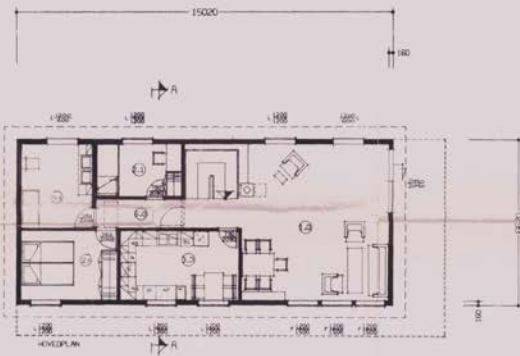
Varsling av kontrollen skal gjevast minst 2 dagar i førevegen. Unnlating av slik varsling kan føratil at bygget ikkje vert godkjend. Dersom bygningskontrolløren ikkje har føreteke kontroll innan den fastsette datu kan arbeidet halda fram.

Vidare gjer ein merksam på at byggherren vil få tilsendt krav på gebyr for byggjekontroll. Gebyret skal vera innbetalt kommunekasserarkontoret før arbeid på tomta vert igangsett. Godkjend byggjemelding med teikningar og byggjeløyve vil verta sendt byggherren når gebyret er betalt. Ansvarshavande vil samstundes få tilsendt kupi av løyvet.

Det må gjevast melding til bygningskontrolløren før bygget vert teke i bruk, slik at han kan utferdiga mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

*Anders Katle*  
Anders Katle  
bygningssjef

*Marit Valestrand Edvardsdal*  
Marit Valestrand Edvardsdal



ROM NR	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PRIS PER AREAL
1.0	STUE (SAL, TRAPP)	370,0	06,70	
2.0	KØK	107,1	05,40	
2.1	KØK	087,1	05,42	
3.0	SØVNER	21,25	02,84	
4.0	SPØ	201,0	00,30	
5.0	2NG	204,7	00,30	
5.1	SUM TÆPPE	87,3	13,09	088,25
5.2	BO	011,1	05,42	
4.1	VC	07,3	00,00	
4.2	VASKER	07,0	00,00	
6.1	VINDING	002,5	00,00	
6.2	ALL	000,0	00,00	
7.0	ØBER	25,1	00,00	
7.1	ØBER	117,5	00,00	
7.2	SUM UNDERTÆPPE	87,3	05,42	088,25
	SUM TILLY	130,2	14,51	101,28
	V. VINDUSAREA		11,95	

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEKNIKEN TILHØRER BLOCK WATNE. TEITJENESTER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISERIK.

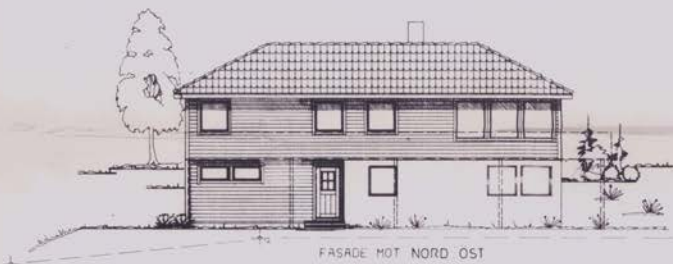
OSTEROY KOMMUNE  
TEKNIKKONTOR  
09.05.86  
ARBEID NR. 2

TEK. REVISJON

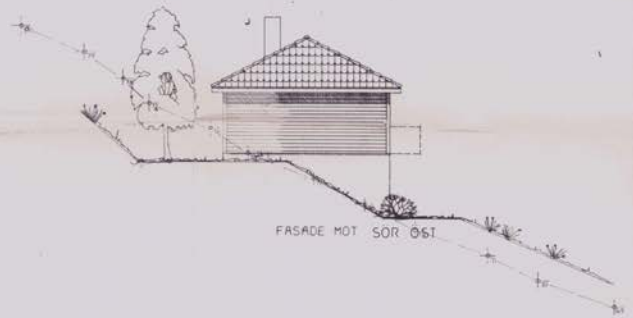
ENEBOILIG FOR	DAG SAMUEL NILSEN
PLANER/SNITT	VOTLO, OSTEROY
TEK. SAGDEL NR.	TEKNIKKONTOR NR.
467052	
MAK. 1:100	PROJ. NR.
26.6.86	BL. 26 S
	AZE18

Block Watne

100 Pliker i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT NORD VEST

OSTERBY KOMMUNE  
TEKNISKE STAT.  
09. 05. 86  
ARKIV NR. 2

----- NÅVERENDE TERRENG  
————— ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN  
TILHØRER BLOCK WATNE  
MOT PÅRER ER INNOVATION FOR  
ETHVERT MISBRUK

ENEBOLIG FOR	DAG SAMUEL NILSEN
FASADER	VOTLO OSTERBY
TEK. SAGEL P.	TEKNIKER NR. 467053
SKISKJ.	
MÅL 1:100	PROJ. NR.
DRØT 25. 6. 85	BL. 26. s. AZE18

0 50 100 Plikt i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.  
Dansk Scanning AS



## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Votlo			60	90	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	bustadbygg	5.7.85	22.8.85	161/85	
			dato 19.6.86	sak 107/86	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Dag Samuel Nilsen		Votlo, 5248 Haus			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Block Watne A/S, Postboks 1243,		5001 Bergen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Helge Gullaksen		ds.			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Planering kring huset
2. Golvbelegg og tapet på to rom i kjellar
3. Ein del monteringsarbeid
4. Rekkverk på altan.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.88.

Lonevåg den 11.12.86

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

*Anders Katle*  
Anders Katle

bygningssjef

*Rasmus O. Røslund*  
Rasmus O. Røslund

BYGGJELØYVE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjelvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Votlo		60/90 <sup>1</sup>		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	garasje	26.5.86	19.6.86	114/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Dag S. Nilsen		Vestlivegen 88, 5234 Garnes		
Meldar		Adresse		Tlf.
ds.				
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.
ds.				

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Lonevåg	OSTERØY KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
27.6.86	<i>Anders Katle</i> Anders Katle Underskrift

Til

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Meldar	<input type="checkbox"/> Ansvarshavande	<input type="checkbox"/> Kontoret for byggjeløyve	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	---------------------------------	---	---	--------------------------

Nr. 2127 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-83



OSTERØY KOMMUNE

Bygningsrådet

5250 LONEVÅG

Telefon  
(05) 392100

Bankgiro  
3626.07.00043  
8465.07.00707

Postgiro  
5787205  
1212539 (for skatt)

Dag Samuel Nilsen  
Vestlivegen 88,  
5234 Garnes

Dykkar ref.

Vår ref. MVE A.B.

Dato 27.6.86

VEDKOMANDE SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 60, BNR. 90.

Viser til søknad om byggjeløyve.

Bygningsrådet handsama saka på møte den 19.d.m. og fatta vedtak slik det går fram av utskrift av møteboka.

I samsvar med § 97 i bygningslova har bygningsrådet tilsynsplikt med alt byggjearbeid. Rådet skal difor føra tilsyn med at arbeidet vert utført i samsvar med bygningslova, forskrift og vedtekt og at godkjende teikninga og særlege vilkår og pålegg vert fylgde.

Ansvarshavande for bygget er etter same lovs § 98 ansvarleg for at arbeide vert rett og fagmessig utført ovanfor bygningsrådet. I denne samanheng vert det gjort merksam på at ansvarshavande pliktar å syta for at bygningsarbeida vert lovleg utført og at bygningskontrolløren vert varsla for kontroll før etternemnde utbyggingsetappar vert sett i verk:

1. Plassering av bygget på tomte
2. Fundamentering og dreneringsarbeid
3. Oppføring av bindingsverk og bjelkelag
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Varsling av kontrollen skal gjevast minst 2 dagar i førevegen. Unnlating av slik varsling kan føra til at bygget ikkje vert godkjendt. Dersom bygningskontrolløren ikkje har føreteke kontroll innan den fastsette dato kan bygningsarbeidet halda fram.

Vidare gjer ein merksam på at byggherren vil få tilsendt krav på gebyr for bygningskontroll. Gebyret skal vera innbetalt kommunekasserarkontoret før De tek til med arbeidet. Godkjend byggjemelding med teikningar og byggjeløyve vil verta sendt Dykk når gebyret er betalt.

Det må gjevast beskjed til bygningskontrolløren før De tek bygget i bruk slik at han kan utferdiga mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

*Anders Katle*  
Anders Katle  
bygningssjef



Vedlegg:

Til byggherren:

Utskrift av møteboka.  
Kopi av godkjend ansvarsrett.

Til ansvarshavande:

Utskrift av møteboka.  
Godkjend søknad om ansvarsrett.

AK/MS

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	19.06.86

Sak nr

114/86 SØKNAD OM BYGGJELØYVE FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 60,  
A.B. BNR. 90, VOTLO  
SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR HEILE ARBEIDET.  
SØKNAD OM GODKJENNING AV AVKJØRING FRÅ KOMMUNAL VEG.

-----

Byggherre: Dag S Nilsen, Vestlivegen 88, 5234 Garnes

Meldar: ds

Ansvarshavande for heile arbeidet: ds.

Søknaden dagsett: 26.5.86

Garasjebygget skal førast opp i bustadfeltet på Votlo. Det er søkt om utvida avkjørsle frå offentleg veg. Avstand til nabogrense er 4,5 m og arealet på garasjen er på 25 m<sup>2</sup>.

Søkjar har sjølv søkt om å stå som ansvarshavande.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner planane og gjev byggjeløyve for bygget oppført i samsvar med bygningslova med tilhøyrande vedtekter og forskrifter.

Søknaden om ansvarsrett vert i medhald av bygningslovens paragraf 98 punkt 2 godkjend.

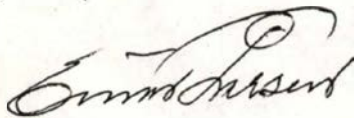
Bygningsrådet godkjenner avkjøringa i medhald av delegasjon etter veglovens paragraf 9.

-----

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Sign.



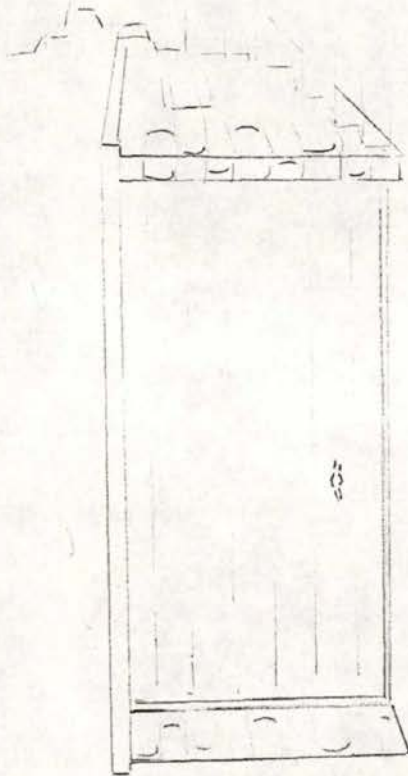
Utskrift send til

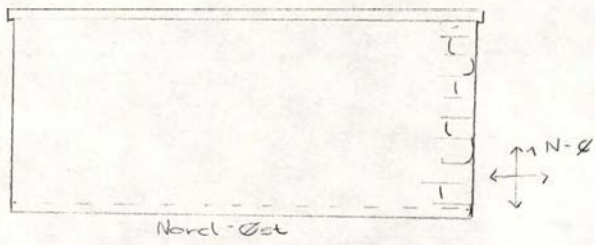
Dag S. Nilsen

OSTERØY KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
28. 05. 86  
BY N°.....3.....

1:50

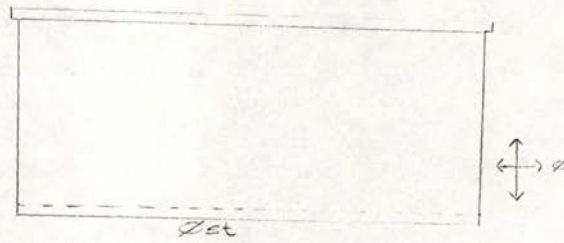
X





Nord-Øst

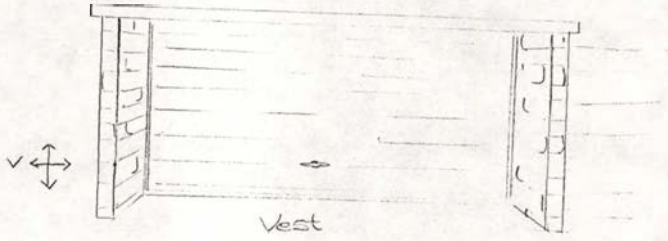
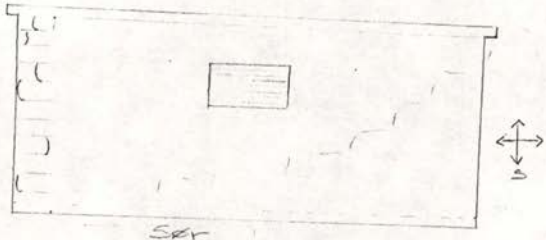
OSTERØY KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
28. 05. 86  
ARKIV N°.....  
B



Øst

Målestokk 1:50

OSTERØY KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
28. 05. 86  
BYGGMÅTTETNING



Målestokk 1:50



## MÅLEBREV

DAGBOKFØRT

6192  
18. SEP 78 06192SØREN SKRIVAREN I  
NORDHORDLAND

År 19 78 den 23.6.78 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over: parsell nr. 6 av g.nr. 60, b.nr. 4. Kjøpar Solaug Vatile Jensen. Den nye parsellen fekk bruksnamnet " Skråningen ".

Forretningen er rekvirert av Johannes Vatile som er heimelshavar/~~med fullmakt frå heimelshavaren.~~\*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Harald Tveiterås og Einar Rundhovde

Alle var loveleg varsla den 6. juni 1978.

Ved forretningen møtte:

Seljar: Johannes Vatile som og møtte for kjøpar Solaug Vatile Jensen g.nr. 60, b.nr. 9 Ludvik Vatile g.nr. 60, b.nr. 73 A. Nessestrand

Grenseliner: og grensemerker er som vist på vedlagt kart.

Linene måler:

5 - 6	37,28 m
6 - 11	25,45 "
11 - 40	33,93 "
40 - 5	21,94 "

Lina 5 - 6 grenser mot privat veg  
" 6 -11 grenser til parsell 5 utskildt same dag  
" 11 -40 grenser mot g.nr. 60, b.nr. 4  
" 40 - 5 grenser mot g.nr. 60, b.nr. 73.

Parsellen omfatar  $840,5 \text{ m}^2$ .

## Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre med 1 øre i fråtrekk til hovud

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overttyding og i samsvar bruket. med dei krav lova set.

Forretningen slutta den 23.6. 19 78

  
Anders Katle

oppmålingsjefen

  
Harald Tveiterås

  
Einar Rundhovde

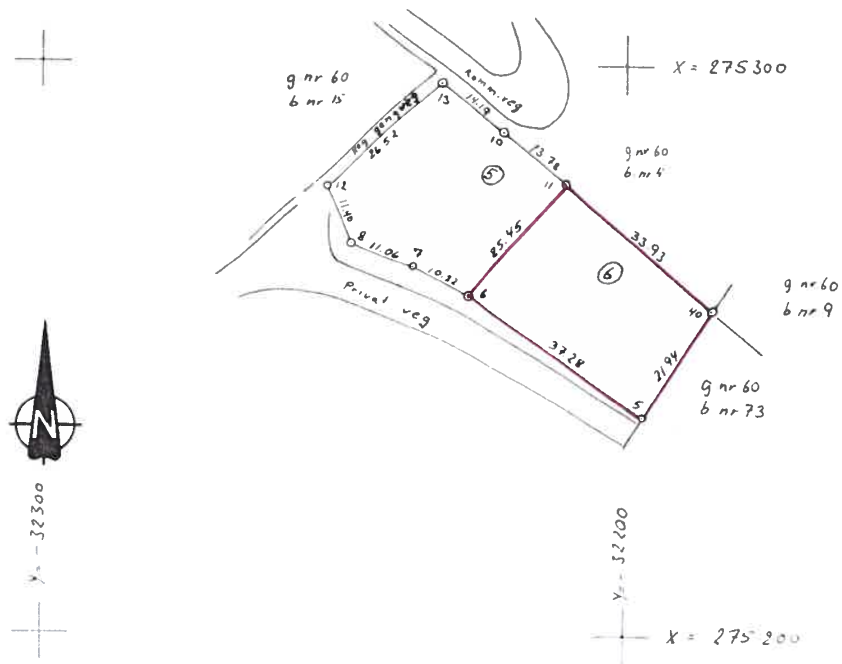
kartvitne

MÅLEBREVSKART

Bruksnavn: " Brekka" og "Skråningen"  
 Parsell av:  
 Areal: 837,6 m<sup>2</sup> 840,5 m<sup>2</sup>  
 Kjøpar: Solaug Vatle Jensen. Parsell nr. 6.  
 Kjøpar: Marion Karin Vatle " " 5.  
 Koordinatliste.

g.nr.60, b.nr.  
 g.nr. 60, b.nr. 4  
 Målestokk 1:1000

Pkt. nr.	Y	X	Merka
5.	- 32197.00	275238.30	Jernplugg
6	- 32227.61	275259.58	Jernplugg
7	- 32236.78	275264.10	Jernplugg
8	- 32247.12	275268.02	Jernplugg
10	- 32221.42	275287.80	Jernplugg
11	- 32210.96	275278.83	Jernplugg
12	- 32251.84	275278.40	Jernplugg
13	- 32232.55	275296.60	Jernplugg
40	- 32185.17	275256.78	Jernplugg



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver.  
Les rettleiing side 4 før blanketten vert  
utfyllt.

DAGBOKFØRT

20.FEB79 01172

SCEM SKRIVAREN I  
NORGE TORSLAND

# Skøyte<sup>1</sup>

## Elgedomen/Elgedomane

Matrikkelnummer<sup>2</sup>Gnr. 60, bnr. 90  
"Skråningen"

Kommune

Osterøy

## Vert overdrege frå

Namn

Johannes Vatlø

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr.

07 - 02 - 54 - [REDACTED]

## TIL

Namn

Sollaug Grete Vatlø Jensen

Fødselsnummer<sup>3</sup>

dag - mnd. - år - personnr.

08 - 11 - 52 - [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 0,- ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:<sup>4</sup>

Verdet av eidedomen vert sett til kr. 1.000,-.

Kjøparen har rett til turvande framføring av veg, vatn  
og kloakk over hovudbruket.Kjøparen har gjerdeplikt for parsellen og ber kostnadene  
med overdraginga.



Framhald

*[Faint, illegible text in the 'Framhald' section]*

Har ektemaken ikkje skrive under (jfr. den stipla lina nedanfor), må den som utferdar skøytet — ved å kryssa ut ei av rutene nedanfor — gje slik fråsegn:

Eg er ugift.  
 Eg er gift, men overdraginga gjeld ikkje sams bustad. Heller ikkje er yrket til ektemaken eller til baa ektemakane knytt til eigedomen.

Vatle ..... 19/2-79 .....  
Stad Dato

Johs. J. Vatle .....  
Underskrifta til utferdaren Underskrifta til ektemaken<sup>5</sup>

.....  
Fødselsnr.<sup>6</sup>

Eg/vi\* stadfester<sup>7</sup> at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi\* var tilstades. Eg/vi\* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

Elin Gro Helgesen ..... Jarl Helgesen .....  
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

ELIN GRO HELGENSEN ..... JARL HELGENSEN .....  
Ta oppatt med blokkbokstavar Ta oppatt med blokkbokstavar

Egenerklæring fra kjøperen er mottatt og returnert jerdstyre

\*) Stryk det som ikke høver.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstavar.  
Les rettfeiling side 4 før blanketten vert  
utfyllt.

DAGBOKFØRT  
20 FEB 79 01170  
SREFF SKRIVANEN I  
NORGE NORDLAND

# Skøyte<sup>1</sup>

## Eigedomen/Eigedomane

Matrikkelnummer <sup>2</sup>	Kommune
<b>Gnr. 60, bnr. 89</b> <b>"Brekka"</b>	<b>Osterøy</b>

## Vert overdrege frå

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
	Dag - mnd. - år - personnr.
<b>Johannes Vatile</b>	<b>07 - 02 - 54 - [REDACTED]</b>

## TIL

Namn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
	dag - mnd. - år - personnr.
<b>Marion Vatile</b>	<b>30 - 07 - 55 - [REDACTED]</b>

KJØPESUMMEN KR. **0,-** ..... er oppgjort på avtalt måte.

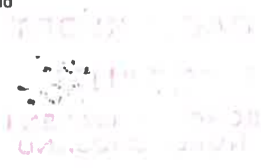
Det er gjort særskild avtale om:<sup>4</sup>

Verdet av eigedomen vert sett til kr. 1.000,-.

Kjøparen har rett til turvande framføring av veg, vatn og kloakk over hovudbruket.

Kjøparen har gjerdeplikt for tomta og ber kostnadene med overdraginga.

Framhald



Har ektemaken ikkje skrive under (jfr. den stipla lina nedanfor), må den som utferdar skøytet — ved å kryssa ut ei av rutene nedanfor — gje slik fråsøgn:

- Eg er ugift.
- Eg er gift, men overdraginga gjeld ikkje sams bustad. Heller ikkje er yrket til ektemaken eller til baa ektemakane knytt til eigedomen.

Vatle.....  
Stad

19/2 - 79.....  
Dato

Johs. J. Vatle.....  
Underskrifta til utferdaren

.....  
Underskrifta til ektemaken<sup>5</sup>

.....  
Fødselsnr<sup>6</sup>

Eg/vi\* stadfester<sup>7</sup> at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi\* var tilstades. Eg/vi\* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

Elin Gro Helgesen.....  
Vitneunderskrift

Jarl Helgesen.....  
Vitneunderskrift

ELIN GRO HELGESEN.....  
Ta oppatt med blokkbokstavar

JARL HELGESEN.....  
Ta oppatt med blokkbokstavar

Egenerklæring fra kjøperen er  
mottatt og registrert i Jordstyret.

\*) Stryk det som ikkje høver.

## Utsnitt av plan for eigedom gbnr 60/90

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister <https://www.arealplaner.no>

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sundlandsvegen 19  
5286 HAUS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage

**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre