

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Henriette Hagen

**Mobil** 465 46 737

**E-post** henriette.hagen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 85 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 475 990,-  
**Selger:** Juliane Marie-Thérèse Tiemann

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 208/225 kvm  
**Tomtstr.:** 1900 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 34  
**Oppdragsnr.:** 1501240278

## Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Raunekleivvegen 79. En velholdt enebolig fra 1975 med flott beliggenhet i Samnanger, perfekt for barnefamilien. Her kan man nyte både solrike dager og vakre utsiktsforhold over Samnangerfjorden, mot Tysse og de omkringliggende fjellene. Boligen inneholder blant annet 3 soverom, stue/kjøkken, kjellerstue, badferom og toalettrom. I tillegg kan det fremheves flott tomt på ca. 1900 m<sup>2</sup>, parkering i garasje med ladepunkt for elbil, samt meget god bodplass.

Verdt å nevne:

- Parkering i garasje med ladepunkt for elbil.
- Stort, lekkert bad fra 2021.
- Mulighet til å ferdigstille hybeldel.
- Meget god bodplass med hele 5 boder.
- Fra boligen er det ca. 6 min kjøring til skole og barnehage.

Velkommen på visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	71
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81

## 1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









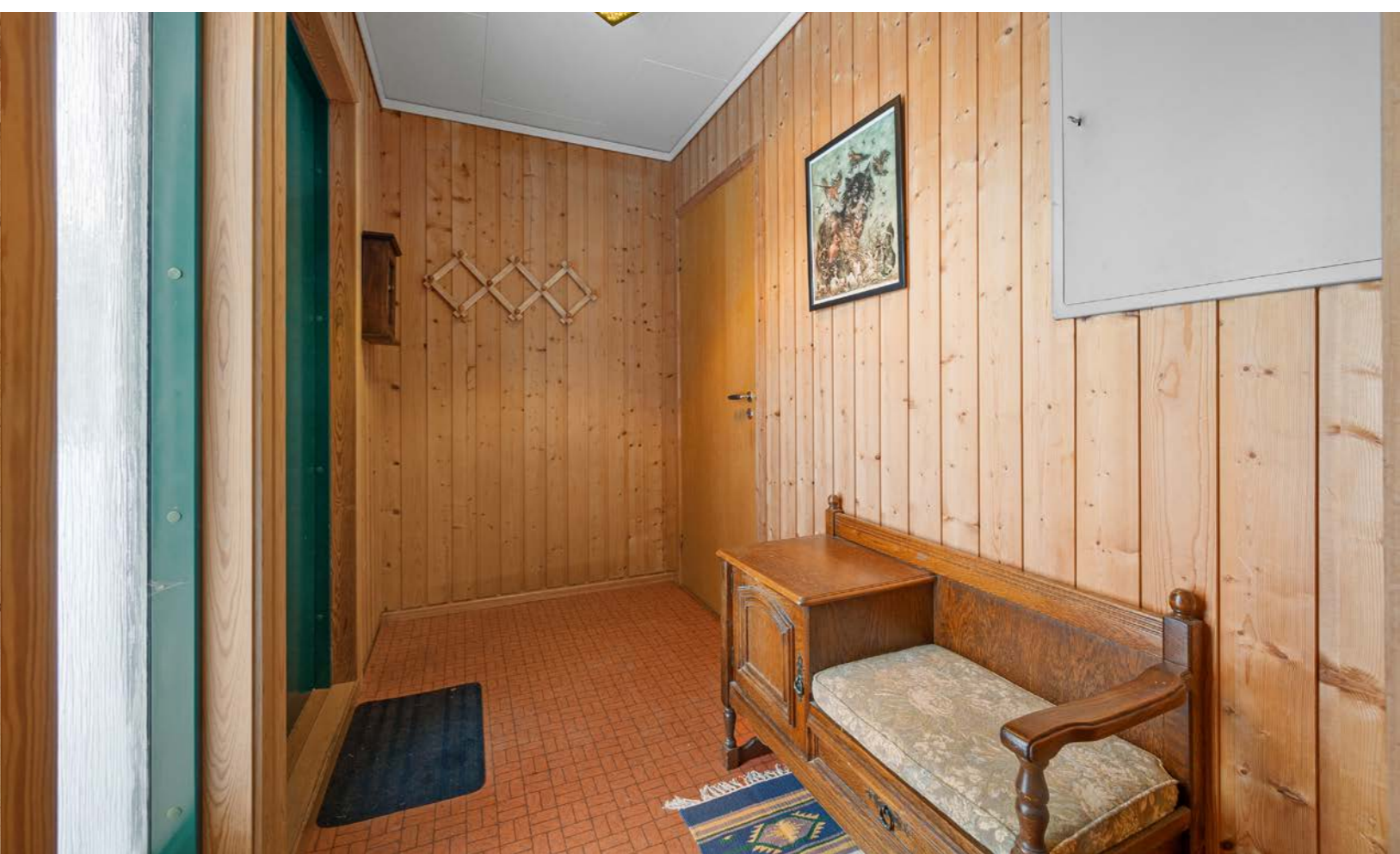




















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 208 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 225 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup>

Vindfang: 4,1 m<sup>2</sup>.

Gang: 4,4 m<sup>2</sup>.

Kjellerstue: 21,0 m<sup>2</sup>.

Teknisk rom: 19,9 m<sup>2</sup>.

Trapperom: 10,7 m<sup>2</sup>.

Toalettrom: 1,6 m<sup>2</sup>.

Hobbyrom: 14,0 m<sup>2</sup>

Bod 1: 4,6 m<sup>2</sup>.

Bod 2: 3,1 m<sup>2</sup>.

Bod 3: 5,7 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-i: 115 m<sup>2</sup>.

Trapperom: 3,6 m<sup>2</sup>.

Stue: 22,4 m<sup>2</sup>.

Stue/kjøkken: 33,6 m<sup>2</sup>.

Bad: 8,9 m<sup>2</sup>.

Soverom 1: 13,5 m<sup>2</sup>.

Soverom 2: 10,6 m<sup>2</sup>.

Soverom 3: 8,1 m<sup>2</sup>.

Soverom 4: 10,2 m<sup>2</sup>.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1900 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og tun. Øvrige deler av tomten er tilrettelagt for opphold, mens resten fremstår som naturtomt.

Tomteareal er hentet fra skyldskifte.

Kommunen opplyser i matrikkelrapport at tomtestørrelsen er 1 715,7 kvm. Dette er et beregnet areal med noe fiktive grenser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde i et rolig og usjenert område, og byr på en fantastisk utsikt over Samangerfjorden, med utsyn mot Tysse og fjellene rundt. Like utenfor døren finner du et flott turterreng, med blant annet sti til Raudevannet og Raudenipa. Dette er populære turområder, ideelle for både korte og lengre turer, og gir deg muligheten til å utforske den vakre naturen rett utenfor huset.

Når sola skinner, ligger Rolsvåg badevik en kort biltur unna, og byr på flott bademulighet. Området er godt tilrettelagt med fasiliteter som toalett, benker, grill og stupebrett, og er et perfekt sted for varme sommerdager.

Fra boligen er det en kort kjøretur på ca. 5 minutter til Bjørkheim, hvor du finner utvalg av tjenester som dagligvarebutikker (Kiwi og Spar), spisesteder,

vinmonopol, bensinstasjon, frisør, båthavn og park.

I motsatt retning ligger Arna, kun 15 minutters kjøring unna. Her finner du alt av dagligvarebutikker og servicetilbud på Øyrane Torg. I tillegg har du bensinstasjon og Arna togstasjon, som tilbyr flere daglige avganger til Bergen sentrum og til Voss i motsatt retning. Togreisen til Bergen tar omtrent 7 minutter, og til Voss tar det omtrent 1,5 time.

Ønsker man å kjøre direkte fra boligen til Bergen sentrum, tar det omtrent 40 minutter med bil. Bergen sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, kulturtilbud og arbeidsplasser.

Samnanger barneskole ligger 5 km unna, omtrent 6 minutters kjøring, og nærmeste barnehage ligger cirka 2 km unna. Samnanger ungdomsskole ligger 9 km fra boligen.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Aadland Gards- og friluftsbarnehage
- Vassloppa barnehage
- Samnanger barneskole
- Samnang ungdomsskole
- Arna vidergående skole

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein som er behandlet, og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med forsterkede taksperrer og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 2016.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Belgen i trykktank var ødelagt (trykktanken står i kjelleren). Tanken ble byttet i 2024. Arbeidet ble utført av Svalland

VVS AS. Det ble montert ny kulekran for anlegget



etter utbygging av trykk tanken i 2024, grunnet små lekkasje;  
arbeidet ble utført av Nils Aksnes & Co. AS.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Badet i 1.et. ble totalrehabilitering i 2021. Dette inneholder også installasjon av ny vanntett fordelskap (i kjelleren), inkludert rørtilgang/nye rør som også går til kjøkken. Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av våtrom: Prosjektledelse: Vaktmester sjefen AS. Rørleger: VVS Paradis AS. Elektriker: GK elektro AS. Membran: Gladsnekkeren AS. Arbeidene har blitt gjort innenfor en bruksenhet/branncelle.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
Gjennomført av Gladsnekkeren AS. Fra dokumentasjon/rapport: Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv. Membran er lagt etter leverandørens anvisning. To slukrenne er montert på badet (utført av VVS Paradis AS).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
Deler av kjelleren er under bakkenivå. Det var fuktmerker på murblokk ved overtakelse av boligen, men ikke noe fuktinnslag. Det ble gjennomført tiltak ved bruk av vanntett slemming og vanntett universal/dekorpuss (Hey'di).

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
Boligen har fått ny ventilhette (installert av Vestland Tak & Fasade AS i 2021) og nytt plattlodd rundt skorstein (arbeid utført av Murmester Sigurd Djønn AS i 2024 - samtidig utført: slemme skornstein øverste delen og tette sprekker).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
Huset har to ildsteder - det mindre ildstedet i verkstedet (underetasjen) er ikke i bruk (det er observert slitasje).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Det er sprekker i gulvet i verkstedsrommet. Disse sprekkeene var der før eierskiftet, og det er ikke observert nye sprekker. Noen steder er gulvet litt skjevt i underetasjen.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Det var sporadisk besøk av mus fra skogen rundt boligen. Det ble i etterkant innstallert musebørste rundt boligen (kontrollert av Rentox).

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
I forbindelse med badreovering ble følgende arbeid utført (tatt fra dokumentasjon): Ny ledning fra

sikringsskapet. 5 stk. led lys i taket. Varmekabler på gulvet. Termostat og dimer. Arbeid utført av GK elektro AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Sjekk av minusmåler for vannpumpe (ERNST EISMANN EFTF. AS)

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Det finnes en ladeanlegg for el-biler i garasjen.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny terrassedekke; takstein malt med takmaling.

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?  
Det foreligger et forslag om å arbeide med reguleringsplanen for arealet i Mastreskare (nye boenheter og næring mellom Samnangervegen og Prestavegen). I reguleringsplanen fra 2017 er det avsatt areal til næring på myr i Raunekleiv. Det foreligger et forslag om opprettelse av en ny matrikkelenhet (anleggseiendom) i dette området.

Er det foretatt radonmåling?  
Radonmåling gjennomført ved bruk av tjenestene til eurofins: to soverom i 1.et. og hall i underetasjen. Høyeste årsmiddelverdi 50Bq/m<sup>3</sup> i 2021.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Tilstandsrapporten fra 2020 (ved kjøp av boligen).

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)?  
Det foreligger privat avtale om storm for vannpumpe med nabohuset (vannanlegget er delt med det eneste nabohuset her). Det finnes en separat strømmåler for vannpumpa.

#### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Raunekleivvegen 79. En velholdt enebolig fra 1975 med flott beliggenhet i Samnanger, perfekt for barnefamilien. Her kan man nyte både solrike dager og vakre utsiktsforhold over Samnangerfjorden, mot Tysse og de omkringliggende fjellene. Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder blant annet stue/kjøkken, kjellerstue, 3 soverom, baderom og toalettrom. I tillegg kan det fremheves flott tomt på ca. 1900 m<sup>2</sup>, parkering i garasje med ladepunkt for elbil, samt meget god bodplass. Boligen har en landlig beliggenhet og er omkranset av nydelig natur og fjell.

Stue:  
Stuen, som ligger i boligens 2. etasje, har et areal på 22,4 m<sup>2</sup> og byr på store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene rammer inn den vakre utsikten som strekker seg utenfor, og skaper en lys og åpen atmosfære. Både varmpumpe og peis gir god oppvarming i rommet.



#### Spisestue/kjøkken:

Boligen har en delvis åpen løsning mellom kjøkken og spisestue, og rommet har et generøst areal på 33,6 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til en stor spisegruppe, perfekt for både hverdagsmåltider og festlige anledninger. Med plass til et langbord er det ideelt for å samle gjester. Fra spisestuen er det direkte utgang til en platting og den vakre hagen, hvor man kan nyte den fantastiske utsikten og de gode solforholdene.

Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter i furu, og er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenk.

#### Soverom:

Boligen har tre soverom, med størrelser på henholdsvis 10,6 m<sup>2</sup>, 10,2 m<sup>2</sup> og 8,1 m<sup>2</sup>. Det største soverommet brukes for øyeblikket som kontor, men kan enkelt innredes med dobbeltseng, romslig garderobe og øvrige ønskede møbler for et komfortabelt soverom. Soverom 2 egner seg perfekt som barnerom eller gjesterom, og har innebygd garderobeskap og skrivebord. Felles for de to største rommene er nytt laminatgulv fra 2021. Soverom 3 benyttes for tiden til oppbevaring og er, i likhet med soverom 2, utstyrt med innebygd garderobeskap og skrivebord. I tillegg er det tidligere tørkerommet innredet som soverom, med et areal på 13,5 m<sup>2</sup>.

#### Bad:

Lekker bad fra 2021 på 8,9 m<sup>2</sup>, helfliset og stilrent. Badet er innredet med dusjnische, servant med møblement og veggmontert WC. To sluker er

installert, slik at både dusj og badekar kan nytes. Det er også varmekabler i gulvet.

#### Toalettrom:

I 1. etasje finner du et praktisk toalettrom med adkomst fra gang- og trappeområdet. Rommet er utstyrt med toalett og enkel vask.

#### Kjellerstue:

I boligens 1. etasje finner du stue nummer 2, som i dag benyttes som treningsrom. Rommet har et areal på 21,0 m<sup>2</sup> og kan enkelt innredes med både sofagruppe og annet møblement.

I de opprinnelige bygningstegningene mottatt fra kommunen var det planlagt hybelleilighet i underetasjen. med stue, sovealkove, kjøkken og bad. Det er lagt opp varmekabler i gulv, rør og avløp til å bygge ett bad, samt ett mindre kjøkken i den største boden i underetasjen. Boligen inneholder 5 boder.

#### Standard

##### Innvendige overflater:

Innvendige gulv med parkett, belegg og tepper. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Boligen har 12 punkter vurdert med TG1. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Boligen har ikke fått TG 3.

##### Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Noe bruksslitasje på innvendige dører.

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe avvik på tekking ved gjennomføringer. Synlige fuktskjolder i undertak ved samme. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er laget en midlertidig løsning for bortledning av vann, men det anbefales

etablert en tilfredsstillende permanent løsning.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes. Det anbefales større avstand fra kledning til terreng og terrasse.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Betydelige spor etter tidligere lekkasje ved gjennomføring. Begrenset gjennomlufting av loft.

Tiltak: Jevnlig tilsyn ved gjennomføring anbefales, ytterligere tiltak kan ikke utelukkes. Bedre gjennomlufting i gavler og på raft anbefales

Utvendig > Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Avvik gjelder ytterdør. Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av ytterdør.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak: Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er målt forhøyede fuktverdier i synlig treverk i direkte kontakt med mur.

Tiltak: Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng. Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),



løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever

mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Badekaret medfølger ikke handelen.

### 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

Kvamnett til internett/fiber.

Tv igjennom parabolanlegg.

### Parkering

Garasje med ladepunkt for elbil.

Ellers parkering på egen tomt.

### Forsikringsselskap

Frende

### Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling og resultatet ligger under faregrensen satt av statens strålevern.

### Diverse

Ifølge selger er det mulig å inngå en avtale om brøyting av den privateveien med en bonde i nærområdet. Naboen benytter seg av en slik avtale, mens selger selv eier en snøbrøyter. Ved store snømengder har selger en avtale med naboen, som kontakter bonden for å få utført brøyting av hele veien opp til eiendommen. Ifølge selger kan en ny avtale inngås direkte med naboen eller med bonden.

## Energi

### Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmepumpe plassert i stue.

Vedovn i den ene boden i underetasjen.

Varmekabler på bad, mellomgang, yttergang, kjellerstue, hobbyrom og deler av gulvet i bod der det var planlagt baderom i underetasjen.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 244

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing og slam.

Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp 2023 er kr 4 271,51,-.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 2 652,92,- I renovasjonsgebyret er det inkludert tømning av restavfallsbeholderen en gang i måneden.



Tømminger utover dette blir etterfakturert, og koster kr. 42,-pr. ekstratømming.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 521

#### **Eiendomsskatt år**

2023

#### **Formuesverdi primær**

Kr 681 106

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 724 422

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **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 17, bruksnummer 34 i Samnanger kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4623/17/34:

31.01.1973 - Dokumentnr: 834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 4623 Gnr: 17 Bnr: 7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1893945 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr: 1242 Gnr: 17 Bnr: 34

31.01.1973 - Dokumentnr: 834 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: 4623 Gnr: 17 Bnr: 7

Feilregistrert dokumentnummer 334. Rettet til korrekt iht. manuell grunnbok.

01.12.1972 - Dokumentnr: 834

Rettighet hefter i: Knr: 4623 Gnr: 17 Bnr: 5

- Veirett over hovedbruket, mot å ta del i vedlikeholdskostnadene.

- Rett til å legge vannledninger over hovedbruket sin grunn.

- Rett til å legge kloakkrør på hovedbruket.

- Rett til å legge strøm på hovedbruket sin grunn.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolighus datert 17.10.1975.

Det foreligger tegninger av huset mottatt fra

kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Plantegning for 1. etasje viser en hybeldel. Denne er ikke ferdigstilt, men det er lagt opp varmekabler i gulvet, rør og avløp for å bygge et bad, samt et mindre kjøkken. Det er ikke søknadspliktig å fullføre byggingen av hybeldelen, så lenge den bygges i henhold til tegningene. Det må ferdigstilles med ferdigattest.

- Plantegning for 2. etasje viser et bad og vaskerom, som i dag består av et bad.

- Plantegning for 2. etasje viser et tørkerom, som i dag er innredet som soverom. Endring fra tørkerom til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger bolig stempelt 30.08.73

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

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

17.10.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Adkomst via offentlig vei til privat vei. Felles forpliktelser på privat vei.

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull som deles med naboeiendommen. Det er strømmåler for pumpen, og kostnadene fordeles likt mellom denne eiendommen og naboeiendommen. Huset har egent renseanlegg.

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men den er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Kommuneplan:

Planid: 1242201800

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027  
Ikrafttråd: 13.12.2017

Delarealer:



Delarealer 1 716 m2

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Henynssone i kommuneplanen:

Delareal 1 125 m2

Faresone: Ras- og skredfare

Eiendommen er berørt av følgende datasett i områdeanalysen:

Aktsomhetskart for snøskred:

- Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

FKB-AR5

- FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Løsmasser N50/N250

- Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000).

Naturtyper i Norge - landskap

- NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven.

- Innland dellandskap : Nedskåret dallandskap under

skoggrensen med bebygde områder.

Randon

- Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre.

- Modrat til lav.

- Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling på eiendommen og resultatet ligger under faregrensen satt av statens strålevern.

Aktsomhetskart for steinsprang:

- Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.

Støykartlegging veg etter T-1442

- Støyvarselkart viser at eiendommen er berørt av vegstøy etter T.1442. Karte viser at deler av eiendommen er berørt av lavt støynivå og mindre deler av eiendommen er berørt av høyt støynivå.

Bergrettigheter

- Datane viser områder som er belagt med bergrettigheter (statens mineraler). Datasettet inneholder informasjon om undersøkelses- og utvinningsretter.

Ny 420 kV forbindelse: Samnanger-Øygarden (Kollsnes)

- Statnett SF legger medforslag til utredningsprogram for ny 420 kV forbindelse mellom Samnanger transformatorstasjon i Samnanger kommune og omsøkt Øygarden transformatorstasjon i Øygarden kommune. Tiltaket berører Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden kommuner i Vestland fylke. Formålet er å gjøre det kjent at Statnett har startet

planlegging av ny 420 kV forbindelse mellom Samnanger og Øygarden. I Samnanger kommune vil de meldte alternativene utelukkende gå i areal som er avsatt til LNF-formål med flere hensynssoner for ras og skred. Kommuneplanens arealdel gjelder for perioden 2017-2027. Det er ikke kjent at det pågår arbeid med kommunale eller private planer som berører de aktuelle arealene i Samnanger kommune.

Selger opplyser i egenerklærings skjemaet det foreligger et forslag om å arbeide med reguleringsplanen for arealet i Mastreskare (nye boenheter og næring mellom Samnangervegen og Prestavegen). Kommunen opplyser om at det har vært sendt ut melding om "oppstart av reguleringsplan", hvor fristen for innspill gikk ut 17.12.24. Om den vil bli realisert på noe tidspunkt er per 18.02.25 ukjent. I reguleringsplanen fra 2017 er det avsatt areal til næring på myr i Raunekleiv. Det foreligger et forslag om opprettelse av en ny matrikkelenhet (anleggseiendom) i dette området. Kommunen kunne opplyse per 05.02.2025 at det er planlagt anleggseiendom i området. Med hensyn til arealplanen fra 2017 har dette vært et forslag side da. Fremtidig anlegg kan dermed ikke utelukkes. Vanskelig å si noe per nå hvordan det vil påvirke eiendommen. Kart ligger vedlagt i salgsoppgaven og tomten det gjelder er markert med N03.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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**

3 390 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
84 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----  
85 990 (Omkostninger totalt)  
101 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
104 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 475 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 491 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 494 690 (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 85 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

#### Oppdragsansvarlig

Henriette Hagen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
henriette.hagen@aktiv.no  
Tlf: 465 46 737





#### Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord  
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler  
MNEF  
ingrid.holmefjord@aktiv.no  
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**  
18.02.2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Raunekleivvegen 79, 5652 ÅRLAND  
 SAMNANGER kommune  
 # gnr. 17, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 208 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 20489-1837

Referansenummer: PA6657

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med utgang til terrasse og tilbygget garasje ved tilkomst.  
Uteområde er delvis opparbeidet for opphold ellers naturtomt.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i murkonstruksjon og bindingsverk som er kledd med stående og liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og oppgradert.

### Enebolig - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er teknet med takstein som er behandlet, og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med forsterkede taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass fra 2016.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stue.

Var noe gjenstående arbeid under befaring, derfor ikke nærmere vurdert

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, belegg og tepper.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling og resultatet ligger under faregrensen satt av statens strålevern.

Pusset pipe med to ildsted tilkoblet som har tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder teknisk rom og bodere i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt da tilkomst til bunnsvill i åpen konstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører med og uten glassfelt.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører med noe lokal slitasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Membran fra 2021 er kontrollert i sluk

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Belegg på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Toalett og enkel vask.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom i kombinasjon med eldre kobber rør

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken



## Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe med ukjent alder.

200 liter Ozo vv beholder fra 2003 plassert i teknisk rom

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.  
Anlegget er eldre med betydelig oppgradering etter installasjon.  
Brannslukningsutstyr montert

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.  
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.  
Septiktank fra byggeår

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

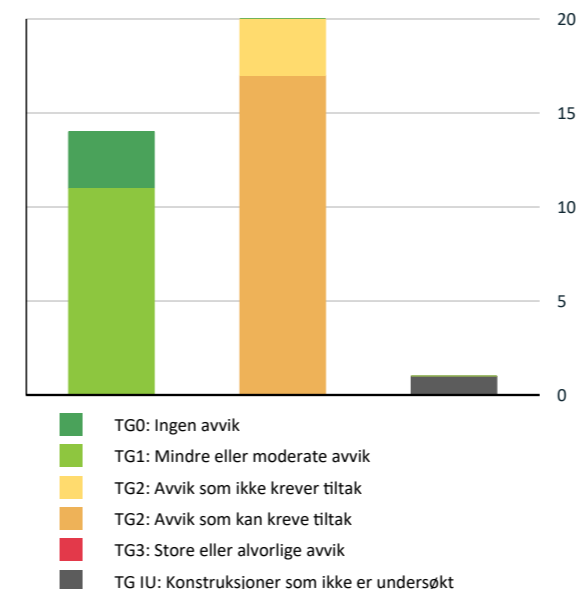
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1 etasje: Noe endret planløsning og bruk av rom, uten at dette er søknadspliktig

2 etasje: Vaskerom inkludert i nyere bad og tørkerom omgjort til soverom. Endring fra tørkerom til rom for varig opphold er søknadspliktig.

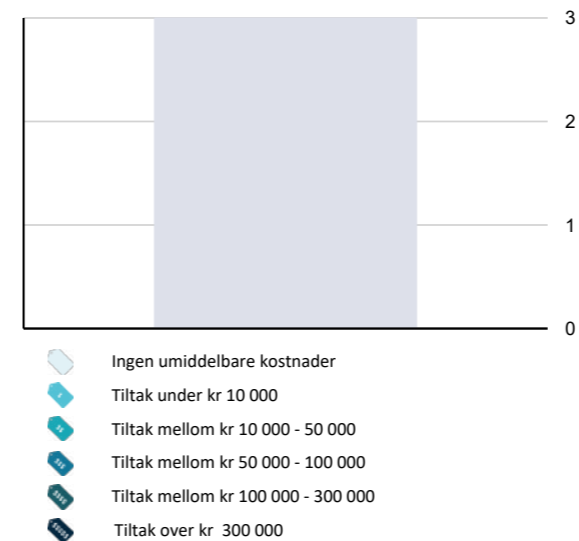
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

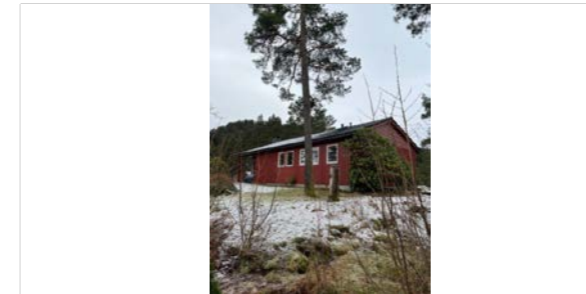


## Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1975 med oppgradert standard etter oppføring.

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

#### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Bygget nytt bad, nye rør og noe elektrisk

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..  
Det er tekking med takstein som er behandlet, og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe avvik på tekking ved gjennomføringer.  
Synlige fuktskjolder i undertak ved samme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



#### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe og luftekanal kontrollert for samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

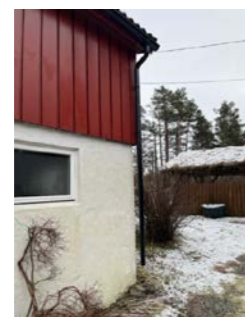
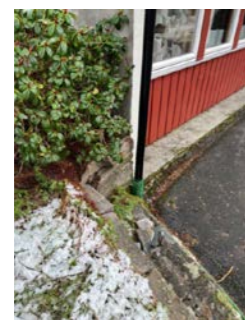
#### Konsekvens/tiltak

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

Det er laget en midlertidig løsning for bortledning av vann, men det anbefales etablert en tilfredsstillende permanent løsning.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Veggekonsruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.  
Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.  
Det anbefales større avstand fra kledning til terreng og terrasse.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med forsterkede taksperrer og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer  
sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Betydelige spor etter tidligere lekkasje ved gjennomføring.  
Begrenset gjennomlufting av loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn ved gjennomføring anbefales, ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.  
Bedre gjennomlufting i gavler og på raft anbefales.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2016.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Avvik gjelder ytterdør

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av ytterdør





## Tilstandsrapport



### TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stue.  
Var noe gjenstående arbeid under befarings, derfor ikke nærmere vurdert

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett, belegg og tepper.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktspjølder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling og resultatet ligger under faregrensen satt av statens strålevern.

### TG 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med to ildsted tilkoblet som har tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold må påregnes.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder teknisk rom og boder i underetasje.  
Hulltaking er ikke foretatt da tilkomst til bunnsvill i åpen konstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er målt forhøyede fuktverdier i synlig treverk i direkte kontakt med mur

#### Konsekvens/tiltak

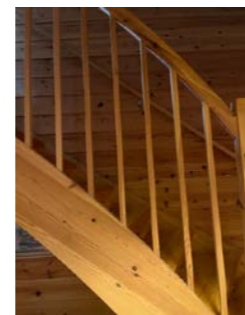
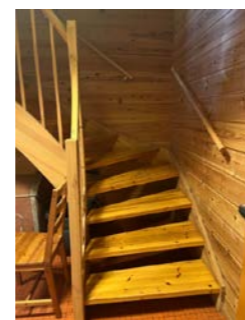
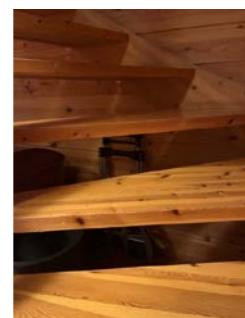
- Andre tiltak:

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

Jevnlig tilsyn anbefales.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med og uten glassfelt.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører med noe lokal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noe bruksslitasje på innvendige dører

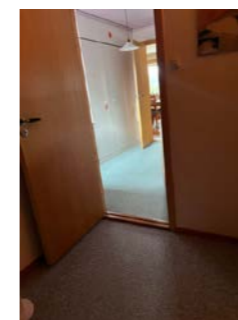
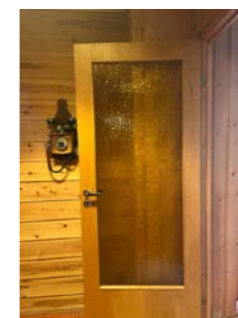
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD

##### Generell

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og vegghengt toalett.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



#### 2 ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



#### 2 ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



## Tilstandsrapport



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2021 er kontrollert i sluk

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

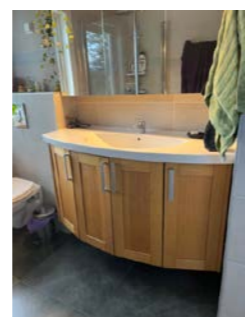


### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

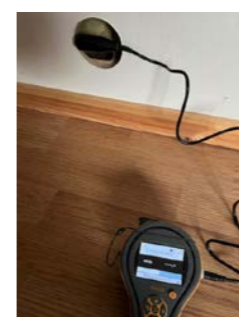
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2 ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



### KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.  
Benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.



### SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.  
Belegg på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.  
Toalett og enkel vask.

#### Vurdering av avvik:

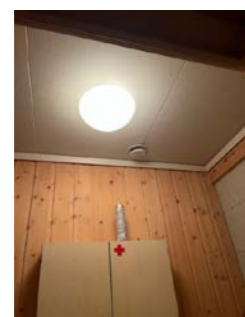
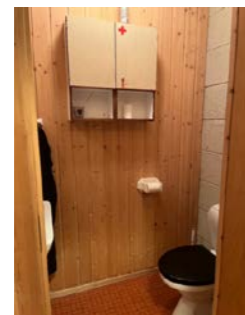
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## Tilstandsrapport



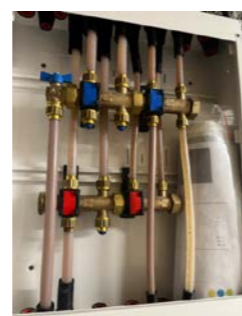
### Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående kobber rør

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

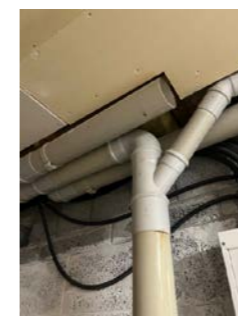
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap i teknisk rom i kombinasjon med eldre kobber rør

Årstall: 2021 Kilde: Egnerklæring

## Tilstandsrapport



### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Varmtvannstank

200 liter Ozo vv beholder fra 2003 plassert i teknisk rom

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med betydelig oppgradering etter installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975**



## Tilstandsrapport

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

**Ja Gjelder arbeid i eier sin eie tid.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samme**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

## Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Septiktank

Septiktank fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

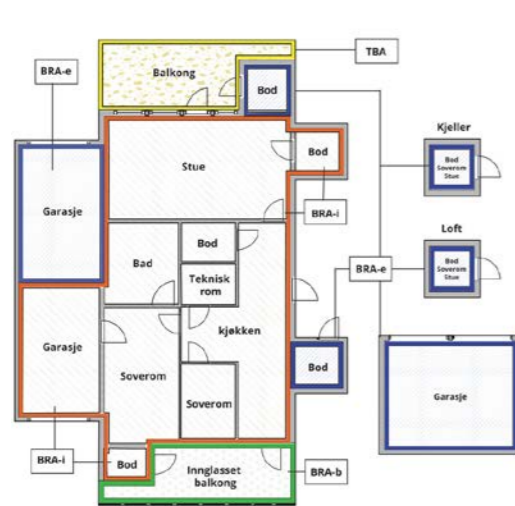
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	93	17		110			110
2 etasje	115			115	17	7	122
<b>SUM</b>	<b>208</b>	<b>17</b>			<b>17</b>	<b>7</b>	<b>232</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Gang, Kjellerstue, Teknisk rom, Trapperom, Toalettrom, Hobbyrom, Bod, Bod 2, Bod 3	Garasje	
2 etasje	Trapperom, Stue, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:  
Vindfang: 4,1  
Gang: 4,4  
Kjellerstue: 21,0  
Teknisk rom: 19,9  
Trapperom: 10,7  
Toalettrom: 1,6  
Hobbyrom: 14,0  
Bod 1: 4,6  
Bod 2: 3,1  
Bod 3: 5,7  
Garasje: 16,8

2 etasje:  
Trapperom: 3,6  
Stue: 22,4  
Stue/kjøkken: 33,6  
Bad: 8,9  
Soverom 1: 13,5  
Soverom 2: 10,6  
Soverom 3: 8,1  
Soverom 4: 10,2





## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1 etasje: Noe endret planløsning og bruk av rom, uten at dette er søknadspliktig

2 etasje: Vaskerom inkludert i nyere bad og tørkerom omgjort til soverom. Endring fra tørkerom til rom for varig opphold er søknadspliktig.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt bad i 2 etasje og nytt røropplegg.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	159	66



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Juliane Raukki	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	17	34		0	1715.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Raunekleivvegen 79

### Hjemmelshaver

Raukki Juliane Marie-Thérèse

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull i fellesskap med nabo.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### Om tomten

Tomten er skrånende, delvis opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei. Ellers naturtomt.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	23.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	23.01.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA6657>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arna/Åsane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501240278	
<b>Selger 1 navn</b>	
Juliane Marie-Thérèse Tiemann	
<b>Gateadresse</b>	
Raunekleivvegen 79	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ÅRLAND	5652
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JMT

1

Document reference: 1501240278



- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Belgen i trykktank var ødelagt (trykktanken står i kjelleren). Tanken ble byttet i 2024; arbeidet ble utført av Svalland VVS AS. Det ble montert ny kulekran for anlegget etter utbytting av trykktanken i 2024, grunnet små lekkasje; arbeidet ble utført av Nils Aksnes & Co. A/S.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Badet i 1.et. ble totalrehabilitering i 2021. Dette inneholder også installasjon av ny vannnett fordelerskap (i kjelleren), inkludert rørtilgang/nye rør som også går til kjøkken. Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av våtrom: •Prosjektledelse: Vaktmester sjefen AS. •Rørleger: VVS Paradis AS. •Elektriker: GK elektro AS. •Membran: Gladsnekkeren AS. Arbeidene har blitt gjort innenfor en bruksenhet/branncelle.  
 Arbeid utført av Vaktmester sjefen AS  
 Filer Dokumentasjon\_Totalrehabilitering\_Raunekleivvegen.pdf Kopi Sluttkontroll\_Tiemann.pdf VVS Raunekleivegen 79 (1).pdf
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Gjennomført av Gladsnekkeren AS. Fra dokumentasjon/rapport: Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv. Membran er lagt etter leverandørens anvisning. To slukrenne er montert på badet (utført av VVS Paradis AS).
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Deler av kjelleren er under bakkenivå. Det var fuktmerker på murblokk ved overtakelse av boligen, men ikke noe fuktinnslag. Det ble gjennomført tiltak ved bruk av vannnett slemming og vannnett universal/dekorpus (Hey'di).
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Boligen har fått ny ventilhette (installert av Vestland Tak & Fasade AS i 2021) og nytt plattlodd rundt skorstein (arbeid utført av Murmester Sigurd Dønne AS i 2024 - samtidig utført: slemme skorstein øverste delen og tette sprekker).
- 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 Huset har to ildsteder - det mindre ildstedet i verkstedet (underetasjen) er ikke i bruk (det er observert slitasje).
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er sprekker i gulvet i verkstedsrommet. Disse sprekkenes var der før eierskiftet, og det er ikke observert nye sprekker. Noen steder er gulvet litt skjevt i underetasjen.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det var sporadisk besøk av mus fra skogen rundt boligen. Det ble i etterkant installert musebørste rundt boligen (kontrollert av Rentox).
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1501240278

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse I forbindelse med badreovering ble følgende arbeid utført (tatt fra dokumentasjon): Ny ledning fra sikringskapet. 5 stk. led lys i taket. Varmekabler på gulvet. Termostat og dimer.  
 Arbeid utført av GK elektro AS  
 Filer Kopi Sluttkontroll\_Tiemann.pdf Kopi Varmekabel\_Tiemann.pdf Kopi Samsvarserklæring\_Tiemann.pdf
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Sjekk av minusmåler for vannpumpe (ERNST EISMANN EFTF. A/S)  
 Filer Faktura\_nr\_320238\_201021.pdf
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det finnes en ladeanlegg for el-biler i garasjen.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Ny terrassedekke; takstein malt med takmaling
- 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  
 Beskrivelse Det foreligger et forslag om å arbeide med reguleringsplanen for arealet i Mastreskare (nye boenheter og næring mellom Samnangervegen og Prestavegen). I reguleringsplanen fra 2017 er det avsatt areal til næring på myr i Raunekleiv. Det foreligger et forslag om opprettelse av en ny matrikkelenhet (anleggseiendom) i dette området.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Radonmåling gjennomført ved bruk av tjenestene til eurofins: to soverom i 1.et. og hall i underetasjen.
- 21.1 Radonmåling  
 År 2021  
 Verdi Høyeste årsmiddelverdi 50Bq/m³

Document reference: 1501240278



Filer

Radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporten fra 2020 (ved kjøp av boligen).

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

Det foreligger privat avtale om størm for vannpumpe med nabohuset (vannanlegget er delt med det eneste nabohuset her). Det finnes en separat strømmåler for vannpumpa.

Document reference: 1501240278

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

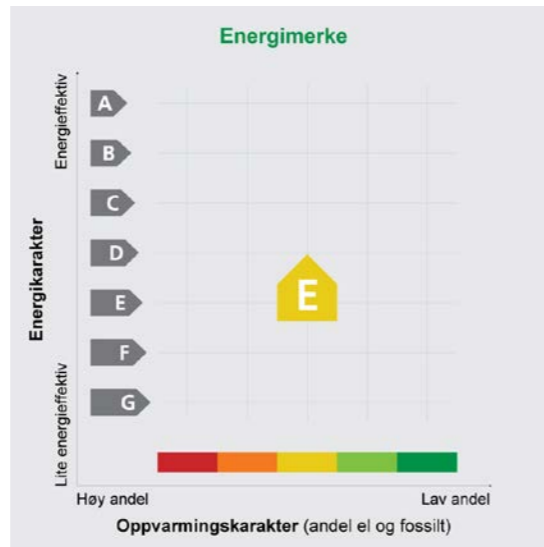
Document reference: 1501240278







Adresse	Raunekleivvegen 79
Postnr	5652
Poststad	ÅRLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	34
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	194723997
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2020-1176033
Dato	08.09.2020
Innmeld av	Ivar Bård Aadland



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.

Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

Målt energibruk: 22 133 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

19 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pelletar/halm/fiis)	0,7 favner ved

# Nabolagsprofil

Raunekleivvegen 79

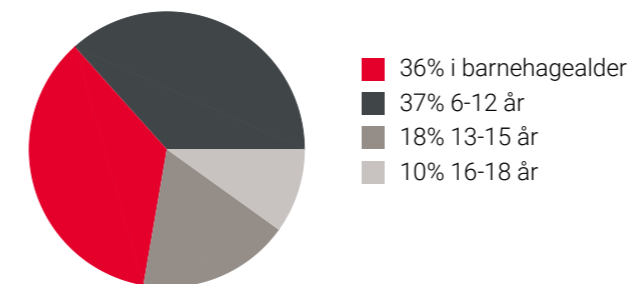
## Offentlig transport

🚶 Mastreskare	9 min	🚶
Linje 925, 930, 934, 940	0.7 km	
🚶 Trengereid stasjon	11 min	🚶
Linje R40	8.6 km	
✈ Bergen Flesland	45 min	✈

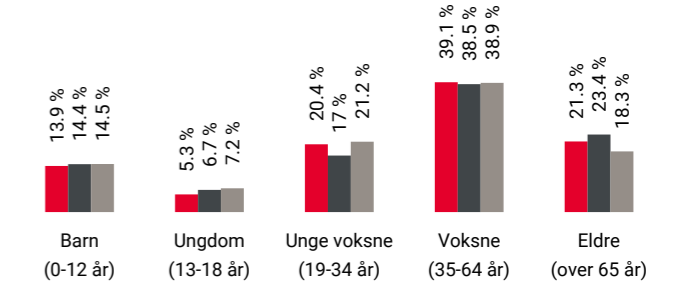
## Skoler

Samnanger barneskule (1-7 kl.)	7 min	🚶
211 elever, 14 klasser	5.8 km	
Samnanger ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min	🚶
88 elever, 6 klasser	10.4 km	
Arna videregående skole	22 min	🚶
200 elever	19 km	
Osterøy vidaregåande skule	27 min	🚶
123 elever, 9 klasser	27.8 km	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Nordbygda	583	298
🟤 Kommune: Samnanger	2 501	1 248
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Aadland Gards- og friluftsbarnehage (1-5 ..24 min 🚶)	26 barn	1.9 km
Vassloppa barnehage (0-5 år)	35 barn	5 min 🚶 3 km
Dråpeslottet barnehage (0-5 år)	53 barn	7 min 🚶 5.8 km

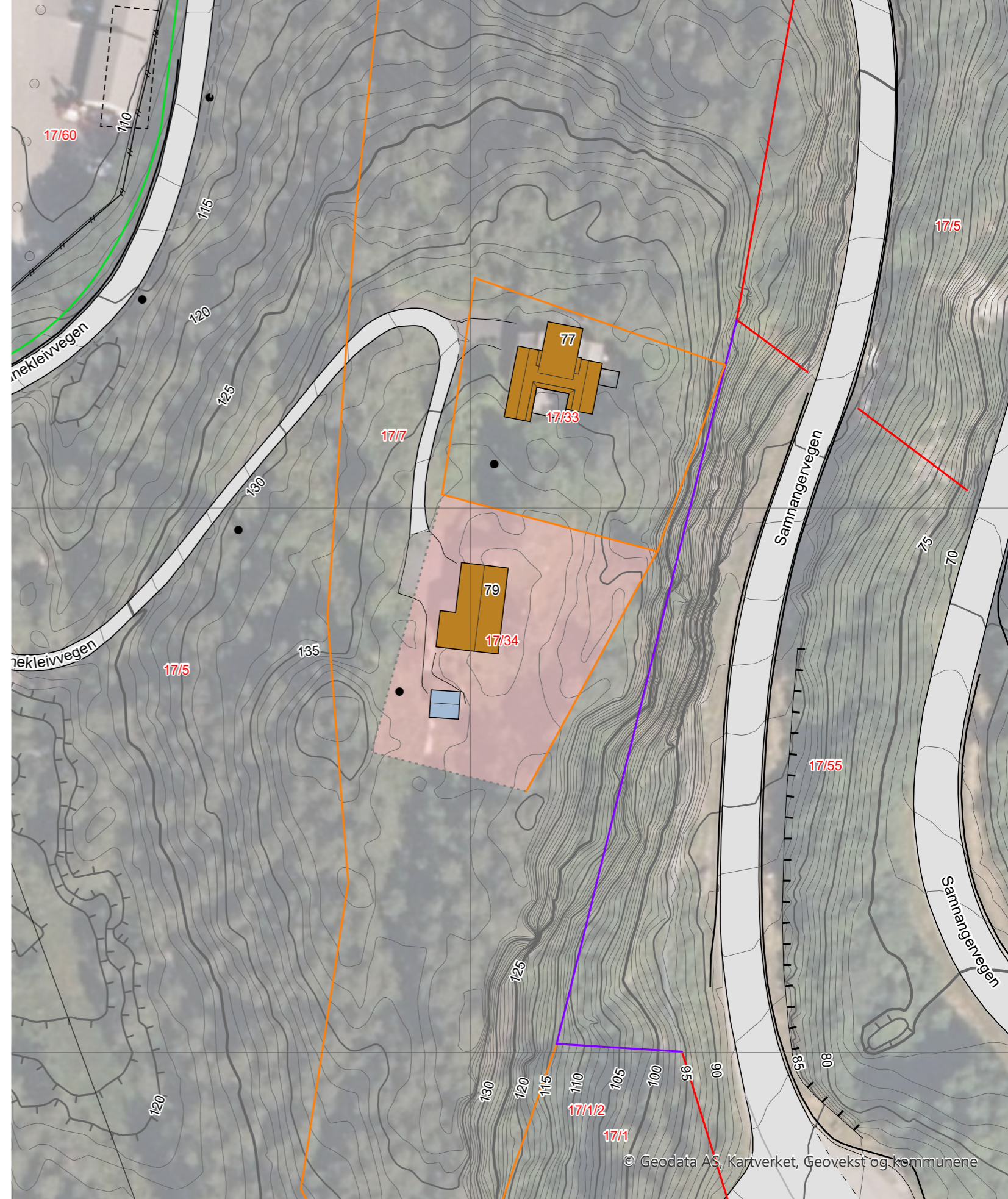
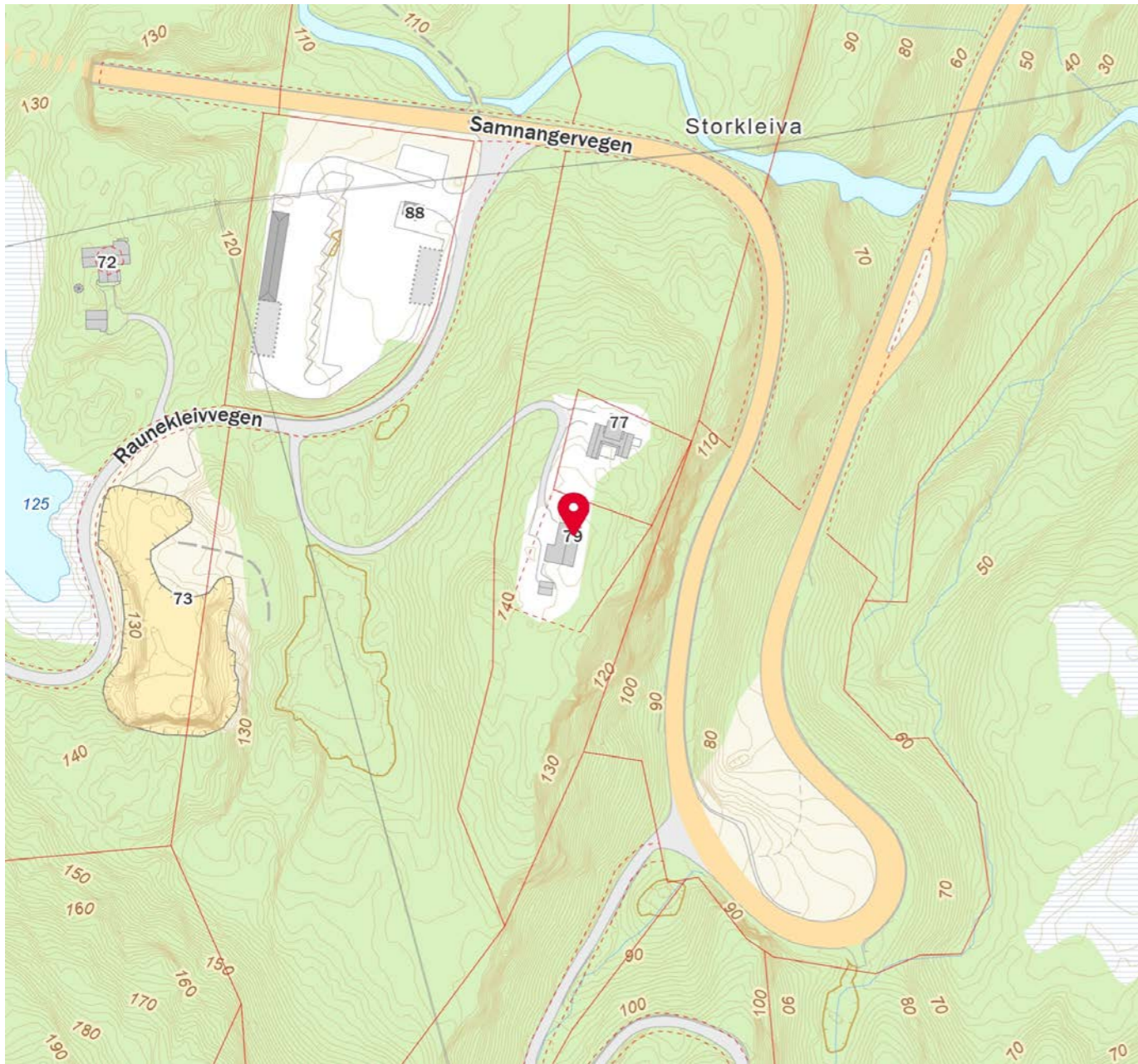
## Dagligvare

Kiwi Bjørkheim	6 min 🚶
Spar Bjørkheim	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.5 km

## Sport

🏀 Nordbygda skule - ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	3.2 km
🏀 Samnanger barneskule	7 min 🚶
Ballspill	5.8 km
🚴 Optimum	19 min 🚶
🚴 Aktiv365 Arna	21 min 🚶





**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene









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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](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.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Raunekleivvegen 79  
5652 ÅRLAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Henriette Hagen

**Telefon:** 465 46 737  
**E-post:** henriette.hagen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre