



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Salhusvegen 177, 5107 SALHUS

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med garasje. Flotte utearealer!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.



Salhusvegen 177 - April 2023 (33 of 33).jpg





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602
E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 117 042,-
Total ink omk.: Kr 4 117 042,-
Selger: Tina Antonelli
Hector Alejandro Oyarce
Antonelli

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA/P-rom: 199/190 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. 177/205
Oppdragsnr.: 1503230103

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik enebolig med hoveddel over to etasjer og utleiedel i underetasjen. Eiendommen er godt holdt og har de senere årene gjennomgått en rekke oppgraderinger. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, flisebelagt uteplass og terrasse. Boligen ligger sentralt til i historiske Salhus. Område er svært barnevennlig og har gangavstand til barnehage, barneskole, badeplass og bussholdeplass.

- Stor familiebolig
- Trivelige utearealer med bla. utestue og grillhytte
- Treningsrom med medfølgende utstyr
- Utleiedel utleid for 8 500 pr. mnd.
- Garasje

Velkommen til hyggelig visning - Husk påmelding til megler!

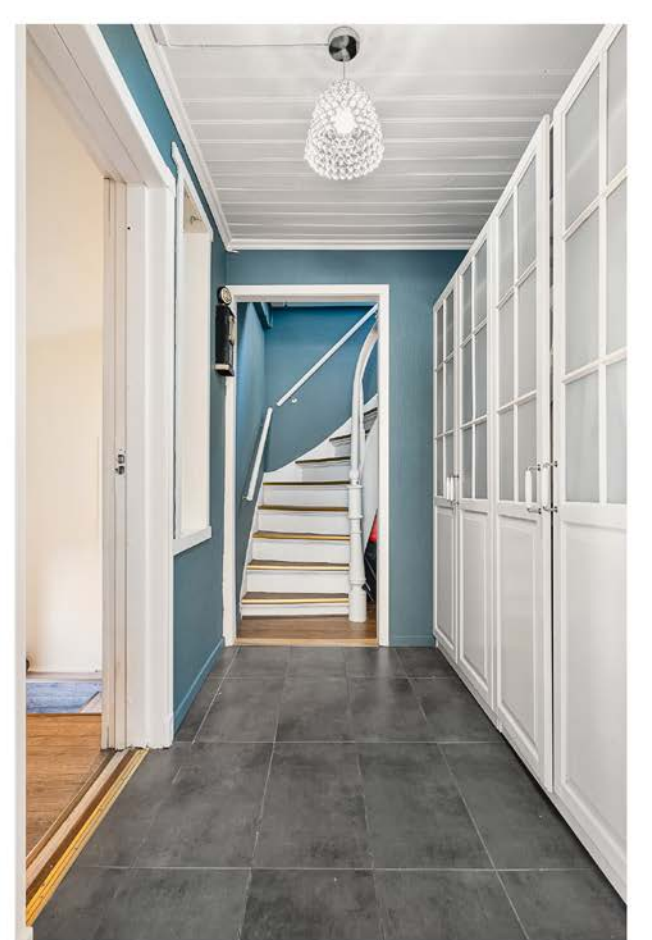


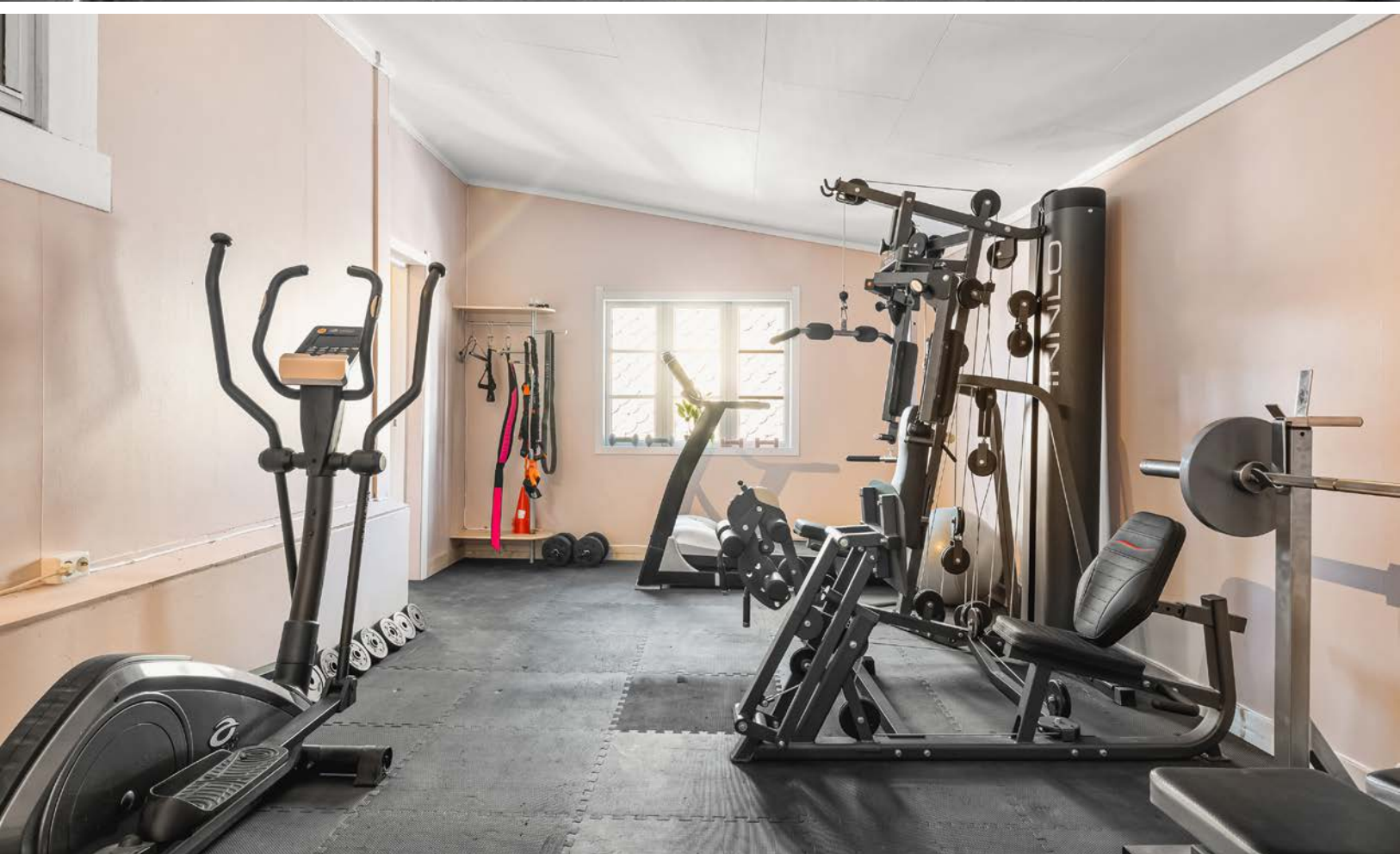
Innhold

Velkommen4
Om eiendommen24
Boligsalgsrapport35
Egenerklæring67
Budskjema80

















Plantegning

2. etasje

3. ETASJE

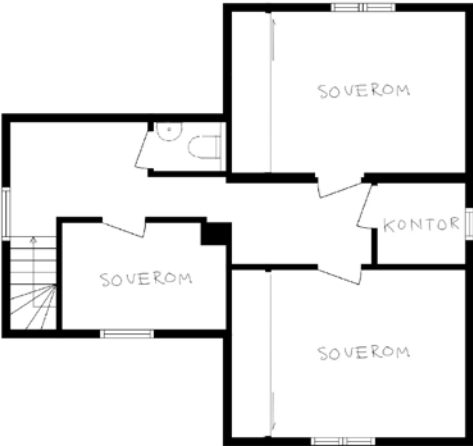


FOTO: TERJE ARNTSEN

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

BARK
FOTO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Plantegning

2. etasje

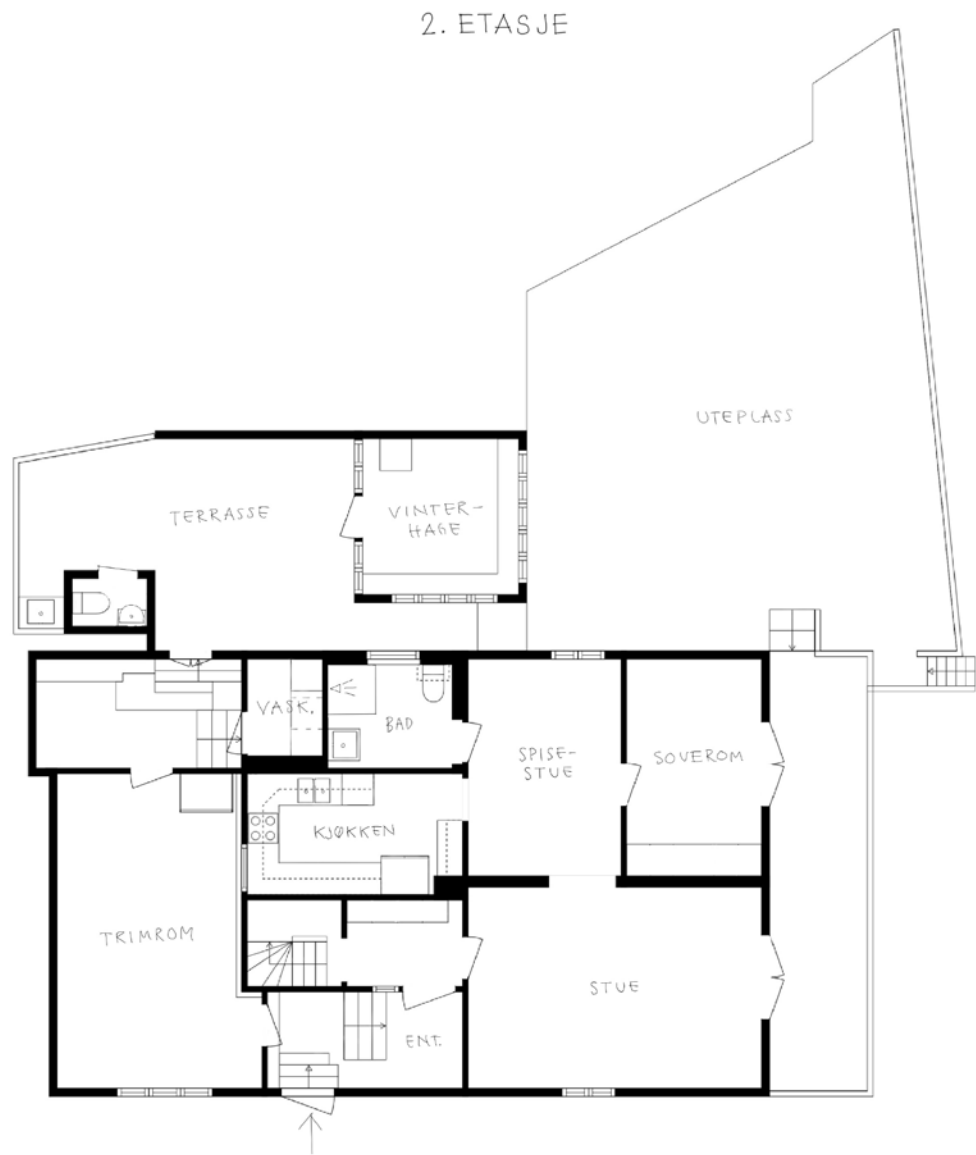


FOTO: TERJE ARNTSEN
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

BARK
FOTO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Underetg.

1. ETASJE

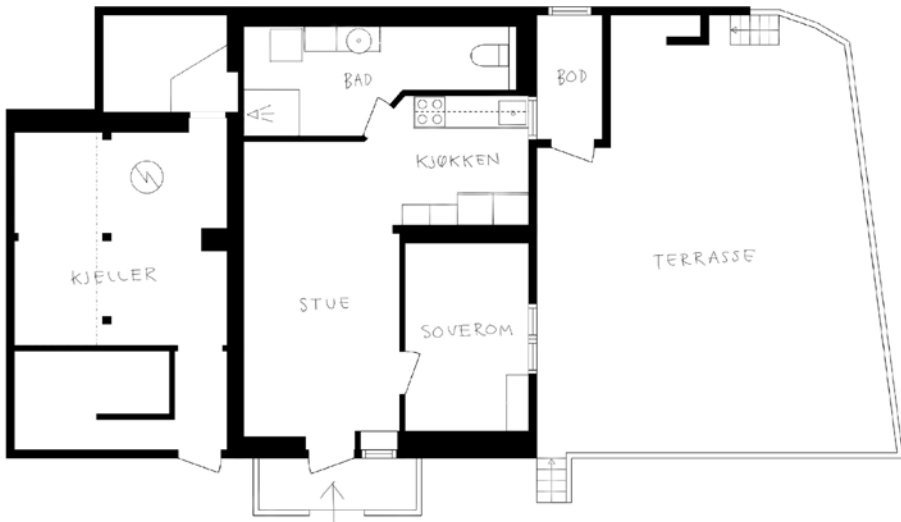


FOTO: TERJE ARNTSEN
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

BARK
FOTO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 190 m²
BRA: 199 m²
BTA: 222 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

266.9 m²

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i historiske Salhus. Område er svært barnevennlig og har gangavstand til barnehage, barneskole, badeplass og buss. Kun en liten kjøretur unna ligger matvare butikkene Rema 100 og Kiwi, samt Marikollen ungdomsskole og flere barnehager. Det er en 10 min kjøring til Åsane senter, og ca. 25 min til Bergen sentrum. Det er mange fine turmuligheter i område. Rett nedenfor ligger Salhus kai, hvor det er muligheter for båtplass. I Salhus finner en også frisør, idrettsbane/ fotballbane, Salhus kirke og Norsk Trikotasjemuseum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Frøyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av murkonstruksjoner av gråstein og dels murt Leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med skifer på hovedtak og decra på tak over bakre del av bolig samt shingel på uthus.

2022 Ny hovedentrédør.

2021 Bygget pergola på bakside.

2020 Bygget grillhytte.

2018 Nytt soveromvindu samt isolert gulv og vegger i utleiedel.

2018 Bygget inn vinterhage (treningsrom).

2017 Skiftet sikringsskap.

2015 Renoverte utleiedel. Har dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

2010 Bygget bad i 1.etg.

2007 Skiftet terrassedører samt ett vindu i 2.etg og

2stk i 1.etg (spisestue og gang)

2005 Bygget vindfang.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Morten Tøsdal har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik enebolig med hoveddel over to etasjer og utleiedel i underetasjen.

Eiendommen er godt holdt og har de senere årene gjennomgått en rekke oppgraderinger. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, flisebelagt uteplass og terrasse.

Hoveddel:

Hoveddelen har inngang i første etasje via vindfang hvor det er inngang til treningsrom og entré. Entréen har fliser på gulv og stor garderobeløsning med god plass til å oppbevare yttertøy og sko. I denne etasjen ligger de viktigste

oppholdsrommene hvor familien kan samles -

nemlig stue, spisestue og kjøkken.

Kjøkkenet har takhøy innredning i sort utførelse med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Lyse grå fliser mellom benkeplate og overskap harmonerer godt med den sorte innredningen.

Integrerte keramisk platetopp, steikeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap (kjøleskap medfølger ikke i handelen?).

Her er mye skap- og benkeplass.

I spisestuen er det plass til stor spisegruppe hvor det kan dekkes til hverdag og fest.

Stuen har god plass til møblering med sofagruppe og TV-møbel. Fra stuen er det utgang til en av boligens terrasser.

I denne etasjen ligger det også ett soverom, bad, vaskerom, utestue og vinterhage. Utestuen er innredet med sofa og TV. Det er også et toalett i utestuen.

Soverommet plass til stor seng og nattbord.

Rommet har garderobeløsning langs hele langveggen. Soverommet har utgang til terrasse. Badet er helfliset og har gulvmontert toalett, benkeskap med servant og dusjkabinett.

I andre etasje er det tre soverom, toalettrom og kontor. Alle soverommene er malt i lys og behagelig farge og har god plass til ønsket innredning.

Underetasje (uleiedel):

Utleiedelen består av eget inngangsparti, stue- og kjøkken i åpenløsning, soverom og bad.

Eiendommen har garasje, kjeller og utvendig bod.

Standard

Gulv: Fliser på bad og belegg på vaskerom. Ellers i hovedsak parkett og laminat.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og

veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Totalvurdering

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Godt vedlikehold av overvannsbehandling for å sørge for drenering av overvann må påregnes.

Jevnlig

kontroll i blindkjeller ved stor nedbørsmengde.

Grunnmur og fundament:

Totalvurdering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 pga alder/slitasje av overflater.
Anbefalte tiltak
Jevnlig vedlikehold av muroverflater.

Krypkjeller:
Totalvurdering
Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.
Anbefalte tiltak
Anbefaler montering av rotoravfukter i blindkjelleren for bedre kontinuerlig kontroll på innvendig klima.

Rom under terreng:
Totalvurdering
Utforming og isolering på innside av grunnmurer er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til kondens (TG 2)
Anbefalte tiltak
Anbefaler jevnlig tilsyn samt at det monteres inspeksjonsluke i oppforet gulv og vegg på et minst mulig synlig sted for jevnlig kontroll. Kan evt monteres luke i gulv gjennom bunn i skrog under kjøkkenvask. Ellers viktig med god ventilering og aller helst aktiv bruk av avfukter for å minske damptrykk i leiligheten.

Yttervegger:
Totalvurdering
Generelt slitte flater med vedlikeholdsbehov. Manglende musebånd og stedvise partier med sterk slitasje.
TG 2 pga alder/slitasje/overnevnte.
Anbefalte tiltak
Anbefaler utskifting av kledning på gavlevegg over

tak til treningsrom/tilbygg. Ellers stedvise utskiftinger
grunnet sterk slitasje. Ettermontering av musebånd/-børste må påregnes. Eternittplater inneholder asbest og må behandles etter gjeldende retningslinjer for behandling og deponering.
Videre kontinuerlig vedlikehold av fasader må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Totalvurdering
Loftets tilstand må sees i sammenheng med tilstand på taktekkingen. Se «taktekking» for mer informasjon.
TG 2 pga alder/fuktskader i undertak.
Anbefalte tiltak
Se taktekking for mer informasjon.

Renner og nedløp:
Totalvurdering
Stedvis slitte renner og dels retningsavvik.
Anbefalte tiltak
Det må påregnes gjennomgang av renner for bedre innfesting og utbedring av fallforhold mot nedløp.

Takkonstruksjon:
Totalvurdering
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke på selve konstruksjonen utover alder/slitasje.
TG 2 pga alder/slitasje.
Anbefalte tiltak
Ved evt utskifting av taktekking kan det vurderes mindre tiltak for avstiving og stedvise reperasjoner.

Utstyr på tak:
Totalvurdering
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Det er ikke montert snøfangere.
Anbefalte tiltak
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Totalvurdering
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 pga større skjevheter i gulv i utleiedel.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å åpne opp i gulv for kontroll av undergulv grunnet skjevheter/høydeforskjeller. Slike oppofrede konstruksjoner i eldre hus er å anse som risikokonstruksjoner med hensyn til kondens. Det bør sjekkes for fukt i gulvet.

Toalettrom: Innvendig toalettrom
Totalvurdering
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2). Ellers normal bruksslitasje.
Anbefalte tiltak
Det bør etableres drenshull i vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette bør utføres av fagperson.

Trapp:
Totalvurdering
Trappen er bygget etter eldre krav/standard og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav. Trappen er

bratt.
TG 2 pga stor avstand mellom rekkespiler.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør:
Totalvurdering
TG 2 pga alder/slitasjer.
Anbefalte tiltak
Anbefaler en gjennomgang med rørlegger for vurdering av tiltak.

Vannledninger:
Totalvurdering
TG 2 pga alder på vannrør av kobber samt manglende lekkasjesikring fra fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning.
Anbefalte tiltak
Det bør etableres fuktsikring for avrenning fra fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning. Ikke funnet behov for strakstiltak på kobberrør. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Varmtvannsbereder:
Totalvurdering
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopppventil (TG 2)
Anbefalte tiltak
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad utleiedel:
Totalvurdering overflater
TG 2 settes pga svake fallforhold. Oppkant ved dør sikrer badet ved evt lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater
Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Det er ikke dokumentert utførelse på membraner og oppbygging av sluk med tilhørende klemring og slukmansjett. Dette er heller ikke synlig ved befaring.
TG 2 pga manglende klemring i sluk.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Jevnlig rens/ vask av sluk må gjennomføres for god avrenning.
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon
Etablering av dreksåpning i vegg under toalettskål anbefales. Dette bør utføres av fagperson.

Våtrom:
Totalvurdering overflater
Svake fallforhold men med oppkant ved dør som sikrer badet. Gulvet virker å være noe underdimensjonert med hensyn til stivhet.
TG 2 pga svake fallforhold.
Anbefalte tiltak overflater
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
TG 2 pga alder.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Øvrig: Vaskerom:
Totalvurdering
Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak
Det bør monteres lekkasjesikring på vaskerommet.
For å nå dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av overflater samt montering av sluk i gulv.

Forhold som har fått TG3:
Balkong, terrasse, platting:
Totalvurdering
Skader i dekket over garasje. Rustspreng i armering som er synlig fra garasje. Øvrige altaner fremstår med normal bruksslitasje.
TG 3 pga skader i betongdekke over garasje.
Anbefalte tiltak
Fliser bør tas opp for videre utbedring av dekket. Det bør legges ned membranduk før nytt dekke legges.
Underside av betongdekke må renoveres, armering må rustbehandlet og pusses igjen. Ellers generelt vedlikehold av overflater.

Vinduer og dører:
Totalvurdering
Stedvis manglende tilstrekkelig utvendig fuksikring av vinduer (TG 3). Ellers normale slitasjer på karmen.
Anbefalte tiltak
Det må monteres vannbeslag under vinduer til 2.etg. Ellers normalt vedlikehold av karmen og belistning.

Taktekking:
Totalvurdering
Generelt slitt tekking og stedvise utettheter og mosegroe.
TG 3 pga utetthet rundt pipe, alder/slitasje på hovedtak samt manglende endebeslag på takutstikk som er tekket med decra takpanner (bakside bolig).
Anbefalte tiltak

Skifertak må oppgraderes. Skiferstein kan brukes på nytt, men undertak bør oppgraderes og vindtetting bør monteres. Ellers anbefales det utskifting av plattlodd rundt pipe samt ferdigstilling av takutstikk som mangler endebeslag.

Ildsted/Skorstein:
Totalvurdering
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.
TG 3 pga utetthet rundt pipegjennomføring i tak.
Anbefalte tiltak
Det må monteres nytt plattlodd rundt pipe.

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

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

Parkering
Boligen har garasje.

Forsikringsselskap
Tryg

Diverse
Det finnes ikke dokumentasjon på omsøking av utleiedel.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi
Oppvarming
Varmepumper (3stk). Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 23 334

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 452 097

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 227 550

Formuesverdi sekundær år

2021

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

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 205 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/177/205:

06.07.1955 - Dokumentnr: 502560 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:177 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 224159 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:177 Bnr:205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert den 14. februar 1979, vedrørende tilbygg av boligbygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 16410000
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 177, REGULERINGSPLAN FOR SALHUS, VERN AV ELDRE BEBYGGELSE M.M.
Ikrafttrådt: 12.12.2005

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 16410000
Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 16410000
Reguleringsformål: Kjørevei
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

PlanID: 16410000
Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 16410000
Reguleringsformål: Bevaringsområder
Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historiske senter Salhus
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Brannsmitte
Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
177/34 - Tilbygg - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 21.03.2016

Andre opplysninger:
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

117 042,- (Omkostninger totalt)

4 117 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 042

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/ overtagelse kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 880,-. Utleggene omfatter annonsering, innhenting av kommunal informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Morten Christoffer Tøsdal
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

02.08.2023

Salhusvegen 177 5107 SALHUS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1905
Areal (BRA): 199 m²

Samlet vurdering



GNR: 177 BNR: 205

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Salhusvegen 177
5107 Salhus

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4323>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Skader i dekket over garasje. Rustspreng i armering som er synlig fra garasje. Øvrige altaner fremstår med normal bruksslitasje. TG 3 pga skader i betongdekke over garasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak

Fliser bør tas opp for videre utbedring av dekket. Det bør legges ned membranduk før nytt dekke legges. Underside av betongdekke må renoveres, armering må rustbehandlet og pusses igjen. Ellers generelt vedlikehold av overflater.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Stedvis manglende tilstrekkelig utvendig fuksikring av vinduer (TG 3). Ellers normale slitasjer på karmer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

Det må monteres vannbeslag under vinduer til 2.etg. Ellers normalt vedlikehold av karmer og belistning.

Taktekking

Totalvurdering

Generelt slitt tekking og stedvise utettheter og mosegroe. TG 3 pga utetthet rundt pipe, alder/slitasje på hovedtak samt manglende endebeslag på takutstikk som tekket med decra takpanner (bakside bolig).

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak

Skifertak må oppgraderes. Skiferstein kan brukes på nytt, men undertak bør oppgraderes og vindtetting bør monteres. Ellers anbefales det utskifting av plattlodd rundt pipe samt ferdigstilling av takutstikk som mangler endebeslag.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

TG 3 pga utetthet rundt pipegjennomføring i tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Det må monteres nytt plattlodd rundt pipe.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

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

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Godt vedlikehold av overvannsbehandling for å sørge for drenering av overvann må påregnes. Jevnlig kontroll i blindkjeller ved stor nedbørsmengde.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. TG 2 pga alder/slitasje av overflater.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold av muroverflater.

Krypkjeller

Totalvurdering

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av rotoravfukter i blindkjelleren for bedre kontinuerlig kontroll på innvendig klima.

Rom under terreng

Totalvurdering

Utforming og isolering på innside av grunnmurer er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til kondens (TG 2)

Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig tilsyn samt at det monteres inspeksjonsluke i oppforet gulv og vegg på et minst mulig synlig sted for jevnlig kontroll. Kan evt monteres luke i gulv gjennom bunn i skrog under kjøkkenvask. Ellers viktig med god ventilering og aller helst aktiv bruk av avfukter for å minske damptrykk i leiligheten.

Yttervegger

Totalvurdering

Generelt slitte flater med vedlikeholdsbehov. Manglende musebånd og stedvise partier med sterk slitasje. TG 2 pga alder/slitasje/overnevnte.

Våtrom

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Jevnlig rens/vask av sluk må gjennomføres for god avrenning.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Etablering av dreksåpning i vegg under toalettskål anbefales. Dette bør utføres av fagperson.

Totalvurdering overflater

Svake fallforhold men med oppkant ved dør som sikrer badet. Gulvet virker å være noe underdimensjonert med hensyn til stivhet. TG 2 pga svake fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Totalvurdering

Rommet tilfredsstillr ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres lekkasjesikring på vaskerommet. For å nå dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av overflater samt montering av sluk i gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.4.2023

Rapportdato
28.4.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Hector Alejandro Oyarce Antonelli	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Tina Antonelli	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Kan ettersendes for kontroll.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Takst AS	Dato:	28.4.2023
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke	Epost:	thomas@froyentakst.no



Om bygningssakkyndig:
Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Informasjon om boligen

Adresse:	Salhusvegen 177, 5107 Salhus					
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	177	Bruksnr:	205	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1905					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner av gråstein og dels murt Leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med skifer på hovedtak og decra på tak over bakre del av bolig samt shingel på uthus.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og belegg på vaskerom. Ellers i hovedsak parkett og laminat.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.
Tak: Himlingsplater.

OPPVARMING
Varmepumper (3stk). Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1905 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdeler for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny hovedentrédør.	Nei
2021	Bygget pergola på bakside.	Nei
2020	Bygget grillhytte.	Nei
2018	Nytt soveromvindu samt isolert gulv og vegger i utleiedel.	Nei
2018	Bygget inn vinterhage (treningsrom).	Nei
2017	Skiftet sikringsskap.	Nei
2015	Renovert utleiedel. Har dokumentasjon på rørleggerarbeidet.	Ja
2010	Bygget bad i 1.etg.	Nei
2007	Skiftet terrassedører samt ett vindu i 2.etg og 2stk i 1.etg (spisestue og gang)	Nei
2005	Bygget vindfang.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje (utleiedel)	40	40	0	- Entré/stue/kjøkken: ca 22,0 m² - Soverom: 8,0 m² - Bad: 7,1 m² Takhøyde stue: 2,06m 2,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	112	103	9	- Hovedentré: 7,3 m² - Trimrom: 21,3 m² - Vaskerom: 2,5 m² - Entré/gang: 3,8 m² - Trapperom: 2,8 m² - Stue: 22,1 m² - Spisestue: 11,7 m² - Soverom 1: 10,8 m² - Bad: 4,6 m² - Kjøkken: 9,4 m² Takhøyde stue: 2,31m 6,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 8,4
2. etasje	47	47	0	- Trapperom/gang: 11,4 m² - Toalettrom: 1,0 m² - Soverom 2: 6,1 m² - Soverom 3: 12,5 m² - Kontor: 2,3 m² - Soverom 4: 12,5 m² Takhøyde vaterhimling: 2,35m 1,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt	199	190	9		

Øvrige arealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	22	0	22		- Garasje: 21,7 m²
Grillhytte	9	0	9		- Grillhytte: 9,0 m²
Utedo	1	0	1		- Utedo: 1,2 m²
Totalt	32	0	32		

Kommentar til arealberegning

Pergola på ca 13 m².

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Fuktmerker på innvendig grunnmur ved kontroll i blindkjeller.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er stedvis fall inn mot grunnmur.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Totalvurdering av drenering	
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Godt vedlikehold av overvannsbehandling for å sørge for drenering av overvann må påregnes. Jevnlig kontroll i blindkjeller ved stor nedbørsmengde.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Mindre riss i grunnmur registrert ved utvendig bod.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. TG 2 pga alder/slitasje av overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Jevnlig vedlikehold av muroverflater.	

6.3 Krypkjeller

TG-2

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Ingen synlig tegn til fuktsikring mot grunn.	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Det er ingen ventiler som ventilerer blindkjelleren. Det fremstår dog tørt på befaringsdagen.	
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Registreres fuktinnhold i trevirke på 13-14 vektprosent (akseptabelt nivå)	
Totalvurdering av krypkjeller	
Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler montering av rotoravfukter i blindkjelleren for bedre kontinuerlig kontroll på innvendig klima.	

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Totalvurdering av støttemur	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Type rom under terreng	Innredet
I hovedsak badet som grenser mot utvendig terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Det er ikke boret på badet (rommet som grenser mot utvendig terreng) da dette gir skader på tettesjikt. Ellers ikke funnet naturlig plass å bore i gulvet uten at dette blir skjemmende rent visuelt.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Totalvurdering av rom under terreng	
Utforming og isolering på innside av grunnmurer er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til kondens (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler jevnlig tilsyn samt at det monteres inspeksjonsluke i oppforet gulv og vegg på et minst mulig synlig sted for jevnlig kontroll. Kan evt monteres luke i gulv gjennom bunn i skrog under kjøkkenvask. Ellers viktig med god ventilering og aller helst aktiv bruk av avfukter for å minske damptrykk i leiligheten.	

Type	Takterrasse, Balkong
Altan på ca 47 m² fra u.etg. Altan på 17 m² ved garasje. Altan på 15,6 m² fra 1.etg. Fliselagt terrasse, dels over garasje, på ca 47 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vedlikehold av overflater.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Gjelder fliselagt terrasse. Her registreres setninger og oppsprekking av fliser på dekket.	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Ikke registrert synlig tegn til tekking av terrassedel over garasje. Det er dog etablert tett altan fra 2.etg som er tekket.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Skader i tekking inn mot vegg ved hushjørne mot fliselagt terrassedel.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Rustspreng i betongdekke mot garasje med eksponert armering med rustangrep.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Ikke registrert tegn til membran på betongdekke over garasje.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Skader i dekket over garasje. Rustspreng i armering som er synlig fra garasje. Øvrige altaner fremstår med normal bruksslitasje. TG 3 pga skader i betongdekke over garasje.	

6.7 Vinduer og dører

TG-3

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Fliser bør tas opp for videre utbedring av dekket. Det bør legges ned membranduk før nytt dekke legges. Underside av betongdekke må renoveres, armering må rustbehandlet og pusses igjen. Ellers generelt vedlikehold av overflater.	

Beskrivelse	
I hovedsak vinduer/terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Ett vindu i 2.etg med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon. Kjøkkenvindu og entrévindu samt vinduer i 2.etg er fra 70-90 tallet Med unntak av nyere vindu på ett soverom i 2.etg.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Mangler vannbeslag i underkant karm på vinduer til 2.etg (lekkasjefare mot yttervegg)	

Totalvurdering av vinduer og dører
Stedvis manglende tilstrekkelig utvendig fuktsikring av vinduer (TG 3). Ellers normale slitasjer på karmer.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må monteres vannbeslag under vinduer til 2.etg. Ellers normalt vedlikehold av karmer og belistning.	

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Bordkledning, Eternitt
Kombinasjon av gammelt og nytt, trekledning og eternittplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke utover vedlikehold.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Stedvise skjevheter registrert. Normalt med hensyn til alder	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Stedvise slitte flater, spesielt eldre deler av kledning. Noen mindre råteskader enkelte steder.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Registreres lufting men ikke helt i tråd med dagens krav.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Totalvurdering av yttervegger
Generelt slitte flater med vedlikeholdsbehov. Manglende musebånd og stedvise partier med sterk slitasje. TG 2 pga alder/slitasje/overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler utskifting av kledning på gavlevegg over tak til treningsrom/tilbygg. Ellers stedvise utskiftinger grunnet sterk slitasje. Ettermontering av musebånd/-børste må påregnes. Eternittplater inneholder asbest og må behandles etter gjeldende retningslinjer for behandling og deponering. Videre kontinuerlig vedlikehold av fasader må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Stedvise fuktmerker i undertak. Enkelte steder er det utført lokale tettingstiltak ved bruk av byggeskum og silikon.	

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Tegn til sopp ved sløys. Ikke funnet forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Se kommentar under «ildsted/pipe over tak»	
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftets tilstand må sees i sammenheng med tilstand på taktekkingen. Se «taktekking» for mer informasjon. TG 2 pga alder/fuktskader i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Se taktekking for mer informasjon.	

6.10 Renner og nedløp

TG-2

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Stedvis retningsavvik på renner. Ellers normal slitasje alder tatt i betraktning.	
Totalvurdering av renner og nedløp	
Stedvis slitte renner og dels retningsavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må påregnes gjennomgang av renner for bedre innfesting og utbedring av fallforhold mot nedløp.	

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Normalt med hensyn til alder.	
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.	
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Ikke funnet noe vesentlig å anmerke på selve konstruksjonen utover alder/slitasje. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ved evt utskifting av taktekking kan det vurderes mindre tiltak for avstiving og stedvise reperasjoner.	

6.12 Taktekking

TG-3

Type tekking	Skiferstein, Metallplater, Pappshingel
Pappshingel og decra takpanner på tak over tilbygget del (treningsrom). Skifer på hovedtak.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Mosegroe flere steder. Decra takpanner har skader som følge av gange på taket. Løse mønepanner på hovedtak.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Utett rundt pipe over tak (TG 3). Manglende endebeslag på takkonstruksjon som er tekket med decra (TG 3) (fare for fuktskader)	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Totalvurdering av taktekking	
Generelt slitt tekking og stedvise utettheter og mosegroe. TG 3 pga utetthet rundt pipe, alder/slitasje på hovedtak samt manglende endebeslag på takutstikk som er tekket med decra takpanner (bakside bolig).	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Skifertak må oppgraderes. Skiferstein kan brukes på nytt, men undertak bør oppgraderes og vindtetting bør monteres. Ellers anbefales det utskifting av plattlodd rundt pipe samt ferdigstilling av takutstikk som mangler endebeslag.	

6.13 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert noen takstige.	
Totalvurdering av utstyr på tak	
Det er ikke etablert stige for feier på taket. Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Oppforet tregulv på betongdekke (opplyst) i u.etg. Ellers etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Større skjevheter i gulv i utleiedel (TG 2) Ellers noe stedvise skjevheter som anses som normalt.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga større skjevheter i gulv i utleiedel.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler å åpne opp i gulv for kontroll av undergulv grunnet skjevheter/høydeforskjeller. Slike oppofrede konstruksjoner i eldre hus er å anse som risikokonstruksjoner med hensyn til kondens. Det bør sjekkes for fukt i gulvet.	

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-3

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Det er ikke etablert ildsted.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inispisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Slitt puss på pipe. Utetthet i plattlodd (TG 3 - kan se inn på loft).	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
TG 3 pga utetthet rundt pipegjennomføring i tak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må monteres nytt plattlodd rundt pipe.	

6.16 Kjøkken: Kjøkken utleiedel

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk

6.17 Kjøkken: Kjøkken hoveddel

TG-1

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Keramisk platetopp - Steikeovn	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom: Innvendig toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant	
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Totalvurdering av toalettrom	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2). Ellers normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør etableres drenshull i vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. Dette bør utføres av fagperson.	

6.20 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Original trapp i trekonstruksjoner med vangerekkverk og håndløper på vegg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Trappen er bygget etter eldre krav/standard og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav. Trappen er bratt. TG 2 pga stor avstand mellom rekkespiler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.21 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakemulighet i blindkjeller.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Skade på kobling i blindkjeller (provisorisk utbedret)	
Totalvurdering av avløpsrør	
TG 2 pga alder/slitasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler en gjennomgang med rørlegger for vurdering av tiltak.	

6.22 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
«Rør i rør» vannforsyning til utleiedel. Ellers vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn «rør i rør» vannforsyning til leilighet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Tilkomst fra blindkjeller.	
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Avrenning ledes til blindkjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Plassert i blindkjeller.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
TG 2 pga alder på vannrør av kobber samt manglende lekkasjesikring fra fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør etableres fuktsikring for avrenning fra fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning. Ikke funnet behov for strakstiltak på kobberrør. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.23 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Fremvist dokumentasjon på utbedring av BKK kontroll datert 14.10.2022	

Totalvurdering av elektrisk
Det er gjennomført en elkontroll med samsvarserklæring for utbedringer etter BKK kontroll datert 14.10.2022. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.24 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i utleiedel fra 2015. Varmepumpe i entré og i stue fra ca 2010/2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av varmesentral	
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

6.25 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Blindkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopppventil (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.26 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Fungerer med dagens tilstand og bruk.	

6.27 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon. Utover rørleggerarbeidet er øvrig del av badet bygget som egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Motfall til sluk (1-2mm) målt fra dør. Ellers fall fra dør i retning toalett. 60mm flislagt oppkant ved dørterskel.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Se overnevnte (motfall på store deler av gulvet)	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Ventil over dusj.	

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-2
TG 2 settes pga svake fallforhold. Oppkant ved dør sikrer badet ved evt lekkasje.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Ingen synlig klemring i sluket med tilhørende slukmansjett. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Skruehuller i vegg i dusjonen.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Ikke mulig å verifisere oppbygging av sluk ved visuell kontroll. Det er ingen tegn til bruk av klemring i sluket.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke dokumentert utførelse på membraner og oppbygging av sluk med tilhørende klemring og slukmansjett. Dette er heller ikke synlig ved befaring. TG 2 pga manglende klemring i sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Jevnlig rens/vask av sluk må gjennomføres for god avrenning.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett - Opplegg for vaskemaskin	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Etablering av drensåpning i vegg under toalettskål anbefales. Dette bør utføres av fagperson.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende blindkjeller.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Fuktnivåer på 13-14 vektprosent registrert i trevirke i vegg mot dusjsone. Da det benyttes dusjkabinett kommer nok ikke dette fra utetthet fra bad men trolig fra fukt i grunnen.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Tilnærmet flatt gulv. 50mm fliselagt oppkant ved dør.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Fliselagt oppkant ved dør. Vann vil nå sluket før det renner ut i spisestue.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Ventil i vegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-2
Svake fallforhold men med oppkant ved dør som sikrer badet. Gulvet virker å være noe underdimensjonert med hensyn til stivhet. TG 2 pga svake fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Eldre plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Synlig klemring. Denne er dog ikke tilstrekkelig innfestet (skruehode stiger noe opp). Kan ikke verifisere membran ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.	
Sanitær og ventilasjon	
Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1
Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.	
Fuktmåling	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ikke tilkomst for hulltaking mot selve dusjsonen. Det er benyttet eksisterende hull i vegg under vask på kjøkken for kontroll.	

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Totalvurdering fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Vaskerom

TG-2

Beskrivelse
Vaskerom er ikke bygget som våtrom med hensyn til tettesjikt og sluk. Beleggfliser på gulv og malte veggpaneler på vegg.
Inneholder: - Opplegg for vaskemaskin

Totalvurdering
Rommet tilfredsstillter ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør monteres lekkasjesikring på vaskerommet. For å nå dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av overflater samt montering av sluk i gulv.	

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503230103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hector Alejandro Oyarce Antonelli	Tina Antonelli
Gateadresse	
Salhusvegen 177	
Poststed	Postnr
SALHUS	5107
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2003
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi pusset opp badet i 2010. En elektriker la varmekablene, men vi har ingen papirer. Dette er også BKK informert om.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skiftet membran på gulv og vegg og lagt nye fuger. Har ikke lagt nye rør da vi kun har brukt eksisterende rør.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmtvannstank 2022. Kran utenfor blindkjelleren. Vann til kjøleskap 2016. Nye rør i utleieleilighet bad og kjøkken samt installasjon av toalett og dusjkabinett 2015.
Arbeid utført av	Rørlegger Helge Fløysand

Filer

[Faktura nr. 5472 fra RØRLEGGER HELGE FLØYSAND.pdf](#)
[Faktura nr. 6806 fra RØRLEGGERMESTER HELGE FLØYSAND AS.pdf](#)
[Faktura nr. 5712 fra RØRLEGGER HELGE FLØYSAND.pdf](#)
[Faktura nr. 6488 fra RØRLEGGERMESTER HELGE FLØYSAND AS.pdf](#)
[14-10-202214.57.42img_0001.jpg](#)
[14-10-202214.57.43img_0001.jpg](#)
[14-10-202214.57.44img_0002.jpg](#)
[NELFOSamsvarserklæringInst.Sign.IM_14.10.2022104300.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjelleren var kun delvis pusset opp da vi kjøpte huset. Vi renoverte den først i 2004, deretter i 2015. I 2015 rev vi ned vegg, drenerte badet, la nye rør der og på kjøkkenet. I tillegg isolerte vi alle veggene og la nye bjelker i gulvet for å rette det opp og la nytt gulv og veggplater. Senere i 2018 renoverte vi soverommet, med nytt gulv, isolerte veggene og skiftet vindu. Tidligere i 2005 bygget vi vindfang da inngangspartiet var gammelt og slitt. Dette holder også regn og fukt unna blindkjelleren og kjellerleiligheten. Etter renoveringen har vi ikke merket noen fukt i kjellerleiligheten.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasjen er gammel og har litt fukt. Terrassen renoverte vi 2014 og la plater under så minst mulig regn og fuktighet skal nå grunnmuren på fremsiden. På baksiden hadde vi tidligere en vinterhage, men i 2018/2019 isolerte vi den og la nytt tak. Dette og vindfanget beskytter grunnmuren meget godt mot vær og vind. Vi har renoverert hele huset fra vi kjøpte det i 2003. Det eneste vi ikke har gjort noe med er taket. Det er originaltaket fra 1905. Det er selvsagt gammelt, men vi har ikke hatt noen problemer enda. Må uansett som med alle hus følge med når det er storm om høst og vinter. Da vi kjøpte huset i 2003, var det en liten lekkasje på kontoret i 2. etasje. Vi la inn bud med forbehold om at de skulle utbedres. Viser ellers til nevnte punkter i taksten.
-------------	---

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	Vi fikk lagt inn et rør i pipen i 2005. Vi fjernet senere peisen vår siden kjøkkenmøblene på den ene veggen må fjernes siden den var vegg i vegg med peisen. Feieluken i 2. etasje har også feil høyde i følge dagens byggeforskrifter, men det er ingenting vi kan gjøre med i et gammelt hus.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var skjeve gulv i hele huset når vi kjøpte det. La nye bjelker og gulv i kjellerleiligheten i 2015, 2016 i 2.etasje og i 2017 i 1.etasje. Vi har ikke gjort noe med grunnmuren bortsett fra å male den.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet hele sikringsskapet i 2017 og la ny jordingskabel ute. Meland Elektro har i ettertid installert stikkontakter i treningsrommet, i verktøyboden, på pergolaen og installert strøm i grillhytten.

Arbeid utført av

Elektro Team AS og Meland Elektro

Filer

14-10-202214.57.42img_0001.jpg 14-10-202214.57.43img_0001.jpg 14-10-202214.57.44img_0002.jpg

NELFOSamsvarserklæringInst.Sign.IM_14.10.2022104300.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

BKK kommer hvert 5. år og kontrollerer feil/mangler på det elektriske. Se for øvrig eget skriv fra de datert 8.desember 2022.

Filer

316094151777255_ubi (1).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Isolerte huset mellom 2003 og 2004. -Skiftet vindu i stuen, gangen i 2.etasje og på ene soverommet i 2004. -Skiftet verandadører i stuen og på soverommet i 1.etasje vindu i gangen, spisestuen, kjøkkenet og på ene soverommet i 2.etasje i 2007. -Renoverte vindfang med nytt gulv og inngangsdør 2021. Restaurering og nybygg gammelt uthus til grillhytte med pergola og toalett 2020-2022. Egeninnsats dugnad. Var gamle rør fra et toalett fra gammelt uthus. Ikke lagt nye avløp. Vann til vask er kobling fra hageslange. Er stoppekran på vaskerommet. Vi renoverte plattingen oppe ved huset i 2005. La sement og fliser. I 2014 laget vi en platting nede og renoverte altanen og skiftet alle rekkverkene. I garasjen fikk vi installert elektrisk port i 2007. Skifertaket har vi aldri gjort noe med. Skiftet kledning fremme på huset i 2007 når vi skiftet vindu til verandadører.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen kjellerleighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tok kontakt med kommunen da vi renoverte leiligheten i 2004.

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503230103

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503230103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hector Antonelli	bbb603193d2bbe03df771cd8b94af2ceffb49758	23.04.2023 10:28:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Antonelli	9dbbc6f0b89352804fba2e9e0dda6c2d156967b7	23.04.2023 10:27:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503230103



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.	Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
	Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.	Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
---	--	---	--



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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



For eiendommen:

Adresse: Salhusvegen 177
5107 SALHUS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503230103

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 02.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon