



aktiv.

Skålevikveien 39, 5178 LODDEFJORD

**Innholdsrik & velholdt
familiebolig. Nydelige omgivelser.
Fantastisk sjøutsikt. 1,5 mål tomt
med hage & utesstue. Garasje**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 100,-
Total ink omk.: Kr 7 166 100,-
Selger: Asbjørn Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 159/200 kvm
Tomtstr.: 1535.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1505240425

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Skålevikveien 39!

Verdt å nevne:

Nydelig og solrik beliggenhet med fantastisk sjøutsikt
Kort vei til "alt" - kun 8 minutter kjøring til Vestkanten
Innholdsrik bolig med utedue, tørkehus og mye oppbevaring
Stor tomt med flott opparbeidede uteområder
Stort vaskerom, mulighet for ekstra bad
Garasje og stor biloppstillingsplass
Oppgradert bad og el-anlegg (2022), ny varmepumpe (2023)
Tilknyttet offentlig vann i 2022
Nytt tak i 2013

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

1. etasje: Entré, gang med garderobeplass, toalett, to soverom og fire boder.
2. etasje: Gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	48
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré(2,9m²), gang(12,6m²), mellomgang(2m²), mellomgang(2,3m²), gang(1m²), toalett(2,4m²), soverom(7,1m²), soverom(14,2m²), bod(4,1m²), bod m/ opplegg for vaskemaskin (8m²), bod(6,7m²), bod(5,6m²).

BRA-e: 41 m² Garasje(32,3m²), utestue (9m²).

2. etasje

BRA-i: 87 m² Gang(11,8m²), bad(4,3m²), soverom(8m²), soverom(11,3m²), soverom(6,8m²), stue(32,2m²), kjøkken(9,9m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

57 m² Terrassedekke (over garasjen) på 57,1m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1535.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med trapper, murer, gruslagte partier, steinheller, plen, bed og diverse beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv og solrik beliggenhet ved foten av Lyderhorn - nydelig utsikt og kort vei til "alt".

Velkommen til Skålevikveien 39 - en bolig med fredelig og solrik beliggenhet i et etablert og rolig nabolag i Loddefjord. Her bor du fritt og usjenert, med fantastisk utsikt over byfjorden og innseilingen til Bergen. Her har du upåklagelige solforhold - fra tidlig morgen til sent på kvelden om sommeren. Eiendommen ligger skjermet til, med kort gangavstand til natur, sjø og nødvendige servicetilbud.

Boligen ligger rett ved foten av Lyderhorn, med umiddelbar nærhet til et variert nettverk av turstier og friluftsområder. Her har du lett adkomst til både rolige spaserturer og mer krevende topturer - og med kort vei til sjøen er det også fine muligheter for sjøbad og rekreasjon. Det er kun fem minutter gange til marina i Kjøkkelvik.

For barnefamilier er nærheten til Kjøkkelvik barne- og ungdomsskole samt Kjøkkelvik idrettsbane et stort pluss. Området preges av et trygt og rolig bomiljø med spredt aldersfordeling og et pågående generasjonsskifte.

Vestkanten Storsenter og Vannkanten badeland ligger bare 4 km unna, med hyppige bussavganger og enkel adkomst både med bil og kollektivtransport. Bussholdeplassen ligger kun tre minutters gange fra boligen, og det går buss flere ganger i timen i rushtiden. Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000, ligger cirka én kilometer unna.

I den frodige hagen er det gode muligheter for å dyrke både frukt, bær, grønnsaker og blomster - perfekt for deg som ønsker et grønt og levende uteområde.

Dette er en bolig med en beliggenhet som kombinerer naturnær ro med sentral tilgjengelighet - et godt sted å bo for deg som ønsker både stillhet og nærhet til det meste.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 2.2 km

Olsvik skole (1-10 kl.) 2.9 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) 3.5 km

Olsvikåsen videregående skole 3.1 km

Laksevåg videregående skole 8 km

Barnehager

Festeråsen barnehage (0-5 år) 1.5 km

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 2.3 km

Olsvikparken barnehage (0-5 år) 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik (PostNord) 1.3 km

Kiwi Olsvik 2.6 km

Sport

Kjøkkelvik idrettsplass 0.6 km

Lyderhorn ballbane 1.9 km

In Shape 2.1 km

SATS Vestkanten 3.6 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og murkonstruksjoner.

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

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

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter.

Det er ikke benyttet topplist på utvendig grunnmursplast/knotteplast.

Det er påvist rustdannelser på ventiler i grunnmuren.

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget.

Det er påvist sprekkdannelser i enkelte av kledningsbordene.

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er påvist fuktskjolder på loftet.

Luftekanal plassert på loftet inneholder materiale av asbest/eternitt.

Kjøkken

Det er påvist slitasje på benkeplaten, vedlikehold må påregnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

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

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Boden med opplegg for vaskemaskin er ikke oppført som et våtrom, rommet er ikke kontrollert som våtrom.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

1976

Hvor lenge har du eid boligen?

48 år, 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap JBF Forsikring

Polise/avtalenr. 875859

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2022. Skiftet fra badekar til dusjkabinett. Nytt klosett og ny vask og ny sluk. Utført av

Rørl. Svalland

Arbeid utført av Rørleggerfirma Svalland

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Badet er oppgradert i to omganger, først i 1995. Da ble det oppgradert med membran og fliser på vegger og gulv. Så oppgradert i 2022 med skifte til dusjkabinett, ny vask og nytt toalett.

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

Ja

Vi hadde pipebrann i 2006. Innv. rør i lecapipe ble skiftet og ny rentbrennende peisovn installert. Arbeidet ble utført av murerfirma Djønne.

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

Ja, kun av faglært

2022 ble hovedinntaket skiftet. Overspenningsvern og nytt sikringsskap montert. El. baderomsvifte montert.

Arbeid utført av Kvassheim elektro

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

Ja

El. anlegg kontrollert av Bkk 27.03.2018

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)?

Ja

Har selv utført drenering.

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

Ja, kun av faglært

Kåre Nilsen skiftet vinduer i hovedetasjen 2004. Andersen Tynnplate skiftet tak i 2013.

Arbeid utført av Andersen Tynnplate, Kåre Nilsen

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

Ja

Private avtaler for vann og avløp over eiendommene gnr.144 bnr. 3, bnr. 64 og bnr. 77.

Felles med eiendommer i nærmiljøet har eiendommen privat vei med felles drift og vedlikehold.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1. etg: 104 m² BRA / 72 m² BRA-i

2. etg: 87 m² BRA / 87 m² BRA-i

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

1. etg: Entré(2,9m²), gang(12,6m²), mellomgang(2m²), mellomgang(2,3m²), gang(1m²), toalett(2,4m²), soverom(7,1m²), soverom(14,2m²), bod(4,1m²), bod m/ opplegg for vaskemaskin(8m²), bod(6,7m²), bod(5,6m²).

2. etg: Gang(11,8m²), bad(4,3m²), soverom(8m²), soverom(11,3m²), soverom(6,8m²), stue(32,2m²), kjøkken(9,9m²).

I tillegg er det en garasje på 32,3m², utestue, tørkehus og ekstern bod.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Entré, gangen, soverom i 1.etasje og badet har flislagte gulv, toalettrom har gulvbelegg, resterende rom har teppe og parkettgulv. Bodarealer har støpt gulv mot grunn.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

Velkommen inn!

Entré og gang |

Vi møtes av en lys og romslig entré, og går videre inn i en romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Merk det flotte lysinnslippet! Varmepumpen ble montert i 2023.

Stue |

Vi starter turen i hjertet av boligen, en romslig stue med god takhøyde, målt til 32,2m². Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp, og en nydelig sjøutsikt. Et stort og sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt for venner og familie. Ny pipe og rentbrennende vedovn ble installert i 2006. Hovedetasjen fikk nye vinduer i 2004.

Terrasse og utestue |

Fra stuen kommer vi ut til terrassen, målt til 57m². En skjermet og solrik terrasse med videre tilkomst til utestue og hage. Her sitter du i rolige og naturnære omgivelser. Levegg skjermer for vind og innsyn. Når kvelden kommer er det fint å flytte seg inn i utestuen. Her har man den samme nydelige utsikten, og kan sitte skjermet for vær og vind - hele året!

Kjøkken |

Vi beveger oss videre til et romslig kjøkken, innredet med hyggelig frokostkrok. Her har du rikelig med plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Over benkeplaten er det benyttet oppvaskkum i stål, fliser og ventilator. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Boligen har fem soverom, målt til hhv. 14,2m², 11,3m², 8m², 7,1m² og 6,8m². Samtlige rom har god plass til å innrede med seng, garderobe og annet ønsket møblement. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag! Det gjøres oppmerksom på at det største soverommet i kjelleren er angitt som "hobby" i godkjente byggetegninger, og bruksendringen er ikke godkjent.

Bad |

Badet er lyst og helfliset, med varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 1995, og fikk nytt toalett, servant, speilskap, dusjkabinett og avtrekksvifte i 2022.

Toalett |

I første etasje er det et eget toalettrom, perfekt for travle morgener, eller når man har gjester!

Kontor |

I samme etasje er det et kontor, i dag praktisk innredet med kontorpult og hyller.

Vaskerom |

Vaskerommet er av god størrelse. I dag er det innredet med vaskemaskin, servant og dusjkabinett. Her er det mulighet for å lage et bad nummer to!

Bod |

I første etasje er det en innvendig bod. Like utenfor huset er det en ekstern bod, som sørger for ytterligere oppbevaringsplass. Tørkehuset fem meter fra kjellerdøren er praktisk for oppbevaring av ved.

Garasje |

Garasjen er målt til 32,3m². På tomten er det biloppstillingsplass med plass til fire biler.

Uteområder |

Tomten på 1,5 mål er opparbeidet med flotte uteområder, terrasse, utestue og garasje, og har fantastiske sol- og utsiktsforhold. En stor og velstelt hage sørger for at både barn og dyr kan trives. Busker og trær gir ekstra skjerming. Det er gode muligheter for å dyrke både frukt, bær, grønnsaker og blomster - perfekt for deg som ønsker et grønt og levende uteområde!

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 198 liter, fra 2009.
- Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Boligen ble tilknyttet offentlig vannforsyning i 2022. Fram til dette var den tilknyttet grunnvann. Grunnvannsbrønnen er 120 meter dyp og fortsatt intakt, fra denne kan det være mulig å etablere varmepumpe med bergvarme.

- Nytt tak i 2013.
- Installert varmepumpe i 2023.
- Tilknyttet offentlig vannforsyning i 2022.
- Badet ble pusset opp i 1995. Toalett, servant, speilskap, dusjkabinett og avtrekksvifte er nytt i 2022.
- Oppgradert sikringsskapet + inntaket i 2022.
- Kjellerdøren er ny i 2012.
- Terrassedøren er ny i 2011.
- Utestuen ble oppført i 2011.
- Ny varmtvannsbereder i 2009.
- Installert ny rentbrennende vedovn og pipe i 2006.
- Nye vinduer i hovedetasje i 2004.
- Kjøkkenet ble pusset opp i 2001.
- Tørkehuset ble oppført i 1995.

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 på kjøkken medfølger i handelen.
Vaskemaskin medfølger i handelen.
Fryseskap medfølger i handelen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiber. Nåværende eier har Bergen Fiber/Altibox som leverandør. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass med plass til fire biler.

Forsikringsselskap

JBF Forsikring

Polisenummer

875859

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Boligen ble tilknyttet offentlig vannforsyning i 2022. Fram til dette var den tilknyttet grunnvann. Grunnvannsbrønnen er 120 meter dyp og fortsatt intakt, fra denne kan det være mulig å etablere varmepumpe med bergvarme.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det største soverommet i kjelleren er angitt som "hobby" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energi**Oppvarming**

Varmekabler i gangen, mellomgang, 2 av soverommene, garderobe, toalett og badet.

Vedovn og varmepumpe. Det er varmekabler i utestuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 062

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 293 698

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 174 790

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Velforening

Det er ikke opprettet veilag. Naboene med bruksrett til veien har felles vedlikeholdsplikt for delen av veien de bruker.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 60 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:

4601/144/60:

14.09.1951 - Dokumentnr: 406248 - Bestemmelse om gjerde

Skyldskifte med bestemmelse om tomtegrenser, gjerdeplikt og veirett. Dokumentet er

vedlagt i salgsoppgaven.

28.02.1955 - Dokumentnr: 401439 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:61
Skyldskifte med bestemmelse om tomtegrenser. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

28.06.1974 - Dokumentnr: 15001 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring om gjensidig rett til å føre vannledninger over sine eiendommer. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

28.06.1974 - Dokumentnr: 15002 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring om tillatelse til oppføring av bolig på bnr. 64. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

13.10.1975 - Dokumentnr: 21744 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:34
Bruksrett til nærmere beskrevet grunn til veiformål
Erklæring om veirett på bnr. 60. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

19.01.1976 - Dokumentnr: 1169 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring om gjensidig rett til å føre kloakkledninger over sine eiendommer.
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

21.09.1978 - Dokumentnr: 20214 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring om gjensidig rett til å føre kloakkledninger over sine eiendommer.
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

25.05.1983 - Dokumentnr: 12797 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring om gjensidig rett til å føre kloakkledninger over sine eiendommer.
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

14.09.1951 - Dokumentnr: 406284 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:144 Bnr:3

Skyldskifte med bestemmelse om tomtegrenser, gjerdeplikt og veirett. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 196458 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:144 Bnr:60

Eiendommen lå tidligere i Laksevåg Kommune. Ved kommunesammenslåing ble eiendommens gårdsnummer endret fra gnr. 44 til gnr. 144.

06.08.2024 - Dokumentnr: 1775179 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:144 Bnr:61

Elektronisk innsendt

17.10.2024 - Dokumentnr: 2108390 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:64

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

14.09.1951 - Dokumentnr: 406284 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:3

Skyldskifte med bestemmelse om tomtegrenser, gjerdeplikt og veirett. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

08.07.1955 - Dokumentnr: 400150 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:3

Bnr. 60 har rett til båtfeste på bnr. 3. Dokumentet kan ses hos melger.

08.09.2021 - Dokumentnr: 1107013 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:144 Bnr:77

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om massedeponering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg, datert 29.12.1976, gyldig i fire måneder fra utstedelse. Brukstillatelsen har følgende merknader:

1. Det må sørges for tilstrekkelig frisklufttilførsel til bad og WC.
2. Altandør må holdes avstengt inntil altan er laget.
3. Nedløpsrenner må forlenges og føres til drenering med påsatt rørutvisere nederst.

4. Terrenget må heves til topp av kloakkum og at ledninger har den forskriftsmessige tildekning.

5. Tilfylling og planering rundt huset med opprydning må gjøres ferdig.
Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse er utløpt.

Det foreligger byggetillatelse for våningshus, datert 23.10.1974.

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

Det foreligger ferdigattest for garasje/terrasse/levegg, datert 10.02.1993.

Det foreligger byggetillatelse for garasje/terrasse/levegg, datert 19.08.1988.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det største soverommet i kjelleren er angitt som "hobby" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann.

Privat vei med felles vedlikeholdsplikt. Ny eier får veirett.

Privat avløp med kommunal tømning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, i følge reguleringsplan på grunnen. Reguleringsformålet i området er boliger, trafikkformål og friluftsområde.

Eiendommen er avsatt til øvrig byggesone i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID 3430000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 1

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 25.09.1975

Dekningsgrad 100,0 %

Kommuneplan:

PlanID 65270000
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt 19.06.2019
Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse Øvrig byggesone
Områdenavn ØB
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H310_1
Beskrivelse Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad 0,3 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID 71740000
Plantype 20
Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr 202417461
Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Plan om omregulering av deler av Skålevikveien 60 til offentlig undervisning for Statens Dykkerskole (2005):

PlanID 3430100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 144 BNR 111 MFL., STATENS DYKKERSKOLE, SKÅLEVİKVEIEN 60
Planstatus 3
Saksnr 200302153

Plan om å omgjøre småbåthavn i Skålevikveien 60 til offentlig badeplass (2016):

PlanID 60640000
Plantype 35
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 143 BNR 71, MARINA KJØKKELVIK
Planstatus 3
Saksnr 200810778

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

I 2016 er det gitt igangsettingstillatelse for påbygg og fasadeendring på studentboliger/kontorbygg i Skålevikveien 60.

Eiendom 144/16

Bygningsnr 14037446-2

Endring Påbygg

Bygningstype Studenthjem/studentboliger

Status Igangsettingstillatelse

Dato 01.06.2016

Saksnr 201615118

For nærmere informasjon, se planinformasjon vedlagt i salgsoppgaven eller konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

176 100 (Omkostninger totalt)

192 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 182 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 184 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon: 1% av salgssum inkl. mva.

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

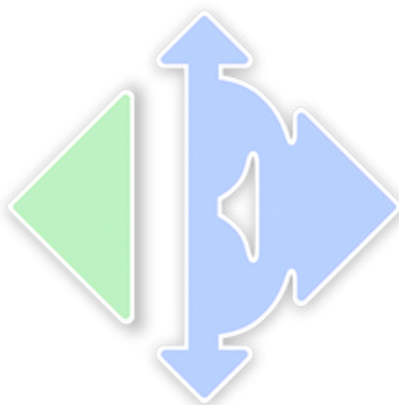
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

02.06.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Skålevikveien 39
5178 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 144, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Asbjørn Andersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 536 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Asbjørn Andersen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, mur, gruslagte partier, steinheller, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1975 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra 2.etasje er det utgang til terrassedekke (over garasjen) på 57,1m²).

Oppvarming: Varmekabler i gangen, mellomgang, 2 av soverommene, garderobe, toalett og badet, vedovn og varmepumpe. Det er varmekabler i utestuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré, gangen, soverom i 1.etasje og badet har flislagte gulv, toalettrom har gulvbelegg, resterende rom har teppe og parkettgulv. Bodarealer har støpt gulv mot grunn.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 1995. Toalettet, servant, speilskap, dusjkabinett og avtrekksvifte er fra 2022.
- Tørkehuset ble oppført i 1995.
- Installert ny vedovn og pipe i 2006.
- Utestuen ble oppført i 2011.
- Kjellerdøren ble skiftet i 2012.
- Oppgradert sikringsskapet + inntaket i 2022.
- Boligen ble tilknyttet offentlig vann i 2022.
- Varmepumpen ble installert i 2023.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	72	32	0	0	47	57
2. Etasje	87	0	0	57	87	0
SUM BYGNING	159	32	0	57	134	57
SUM BRA	191					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utestue	0	9	0	0	0	9
SUM BYGNING	0	9	0	0	0	9
SUM BRA	9					

BRA-i:

1. Etasje: Entré(2,9m²), gang(12,6m²), mellomgang(2m²), mellomgang(2,3m²), gang(1m²), toalett(2,4m²), soverom(7,1m²), soverom(14,2m²), bod(4,1m²), bod(8m²), bod(6,7m²), bod(5,6m²).

2. Etasje: Gang(11,8m²), bad(4,3m²), soverom(8m²), soverom(11,3m²), soverom(6,8m²), stue(32,2m²), kjøkken(9,9m²).

BRA-e:

1. Etasje: Garasje(32,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

02/06/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i leca- og murkonstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet toppliste på utvendig grunnmursplast/knotteplast, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist rustdannelser på ventiler i grunnmuren, vedlikehold må påregnes.

På bakgrunn av alder (1975) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er benyttet trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist sprekkdannelser i enkelte av kledningsbordene, vedlikehold må påregnes.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
 Vinduene i 1.etasje er fra byggeår.
 Vinduene i 2.etasje med unntak av ett eldre vindu er fra 2004.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2011.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader: Etter pipebrann i 2006 ble foring i pipen og øverste lecasteiner skiftet. Gammel peis ble erstattet med ny rentbrennende lukket peisovn.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

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

Taktekingen ble skiftet i 2013.

Pipe/ildsted:

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

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er påvist fuktskjolder på loftet. Forholdet må holdes under oppsyn.

Luftkanal plassert på loftet inneholder materiale av asbest/eternitt. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helseisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra 2.etasje er det utgang til terrassedekke (over garasjen) på 57,1m².

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger bør må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, skap over med speilfront, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Boden med opplegg for vaskemaskin er ikke oppført som et våtrom, rommet er ikke kontrollert som våtrom.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist slitasje på benkeplaten, vedlikehold må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

Det ble utført el.kontroll i 2018. Det anbefales utført el.kontroll hvert 5 år.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke benyttet toppliste på utvendig grunnmursplast/knotteplast, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er påvist rustdannelser på ventiler i grunnmuren, vedlikehold må påregnes. På bakgrunn av alder (1975) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Det er påvist sprekkdannelser i enkelte av kledningsbordene, vedlikehold må påregnes. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Det er påvist fuktskjolder på loftet. Forholdet må holdes under oppsyn. Luftekanal plassert på loftet inneholder materiale av asbest/eternitt. Asbest ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autoriserte/sertifiserte. Behandling av eternitt/asbest er underlagt egne regler for håndtering.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er påvist slitasje på benkeplaten, vedlikehold må påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid. Boden med opplegg for vaskemaskin er ikke oppført som et våtrom, rommet er ikke kontrollert som våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240425	

Selger 1 navn
Asbjørn Andersen

Gateadresse	
Skålevikveien 39	

Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5178

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505240425

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2022. Skiftet fra badekar til dusjkabinett. Nytt klosett og ny vask og ny sluk. Utført av Rørl. Svalland

Arbeid utført av

Rørleggerfirma Svalland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

badet er oppgradert i to omganger, først i 1995. Da ble det oppgradert med membran og fliser på vegger og gulv. Så oppgradert i 2022 med skifte til dusjkabinett, ny vask og nytt toalett.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde pipebrann i 2006. Innv. røri lecapepe ble skiftet og ny rentbrennende peisovn installert. Arbeidet ble utført av murerfirma Djønne.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2022 ble hovedinntaket skiftet. Overspenningsvern og nytt sikringsskap montert. El. baderomsvifte montert.

Arbeid utført av

Kvassheim elektro

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

El. anlegg kontrollert av Bkk 27.03.2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505240425

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har selv utført drenering.

- 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 faglært

Beskrivelse

Kåre Nilsen skiftet vinduer i hovedetasjen 2004. Andersen Tynnplate skiftet tak i 2013.

Arbeid utført av

Andersen Tynnplate, Kåre Nilsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Private avtaler for vann og avløp over eiendommene gnr.144 bnr. 3, bnr. 64 og bnr. 77. Felles med eiendommer i nærmiljøet har eiendommen privat vei med felles drift og vedlikehold.

Document reference: 1505240425

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240425

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Andersen	a2aae80af8a14eda5c57b a69fb4cc1bcf9cad752	22.05.2025 10:21:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505240425

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Skålevikveien 39 - Nabolaget Lyderhorn/Nedberget/Skålevik - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skålevik snuplass Linje 45	2 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 12 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	4 min 2.2 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	6 min 3.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

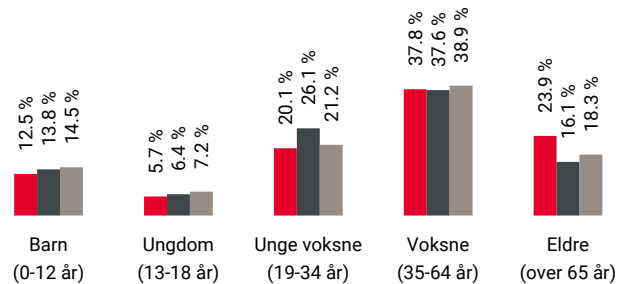
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lyderhorn/Nedberget/Skålevik	1 316	646
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festeråsen barnehage (0-5 år) 100 barn	21 min 1.5 km
Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 2.3 km
Olsvikparken barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	18 min 1.3 km
Kiwi Olsvik	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport



Kjøkkelvik idrettsplass

9 min



Ballspill, fotball

0.6 km



Lyderhorn ballbane

25 min



Sandvolleyball

1.9 km



In Shape

4 min

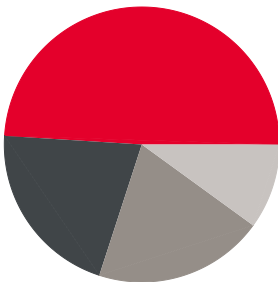


SATS Vestkanten

6 min



Boligmasse



- 49% enebolig
- 21% rekkehus
- 20% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

6 min

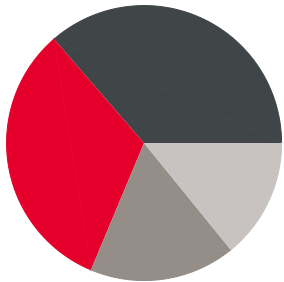


Apotek 1 Olsvik

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



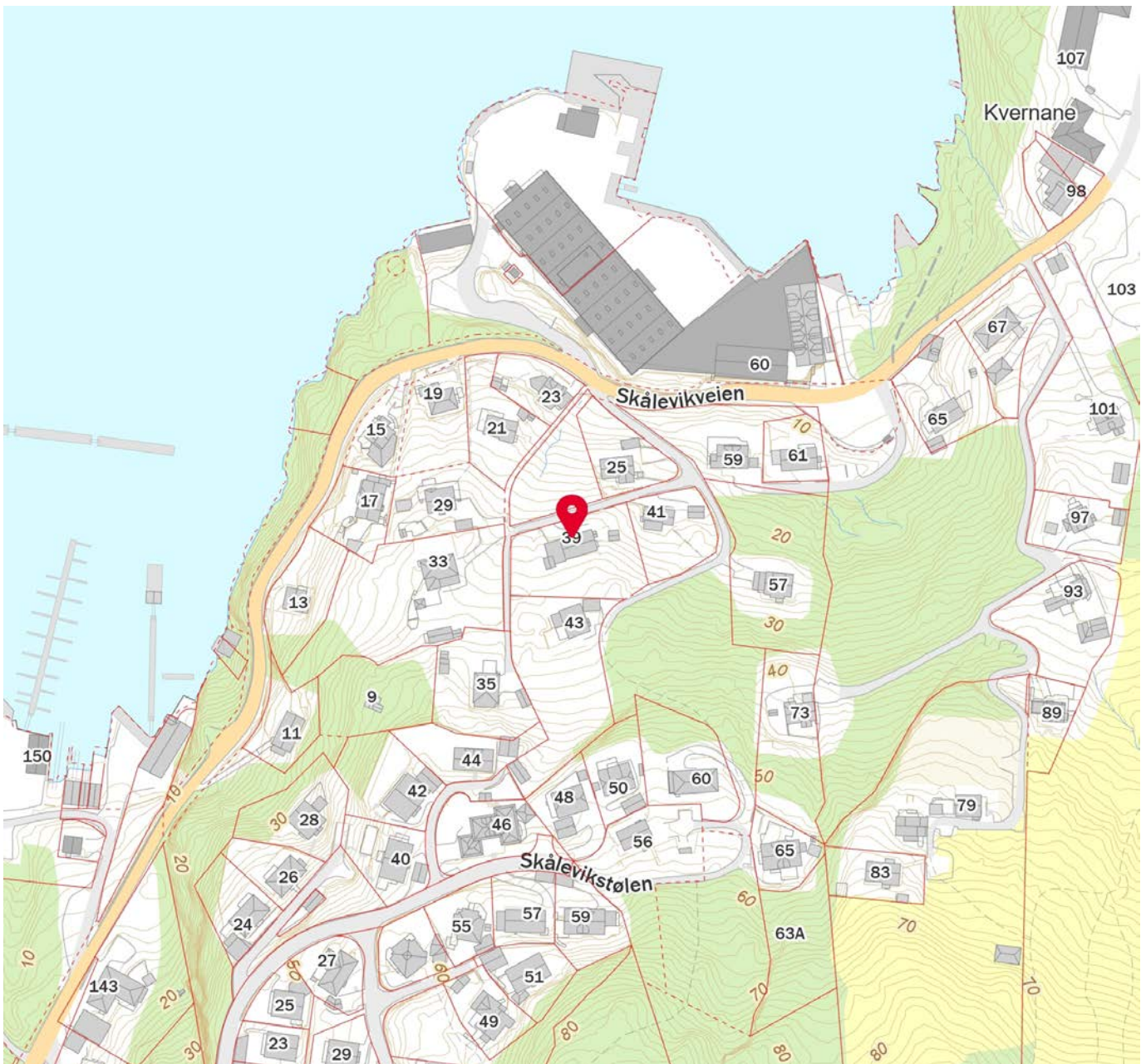
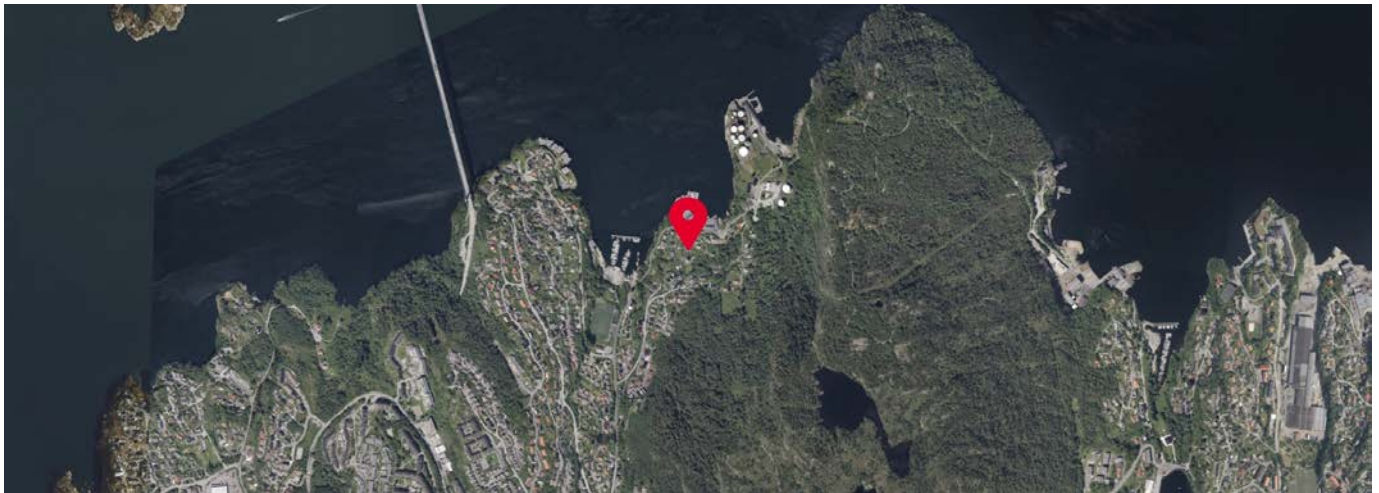
0%

46%

- Lyderhorn/Nedberget/Skålevik
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

ANDERSEN ASBJÖRN
BOKS 72
5073 SKÅLEVIKNESET

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.05.88 Vår ref. Snr 880851 Bergen, den 10.2.1993
OF/NH

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: SKÅLEVIKVEIEN 39 Eiendom: 0-0144-0060
Byggherre : ANDERSEN ASBJÖRN Adr.: BOKS 72
Ansvarsh. : HAUGSTAD JAN Adr.:
Arbeidets art: GAR/TERR/LEVEGG Bygningens art: BOLIGBYGG

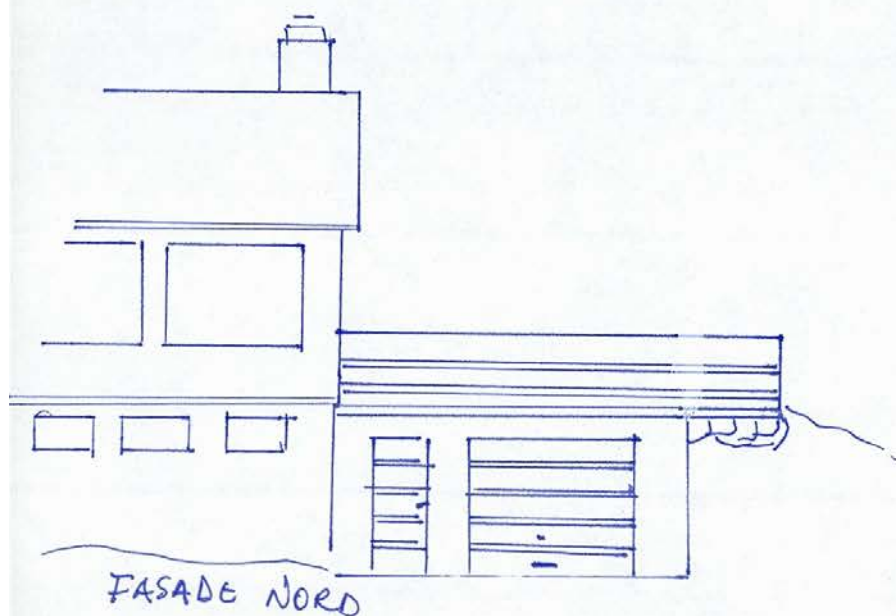
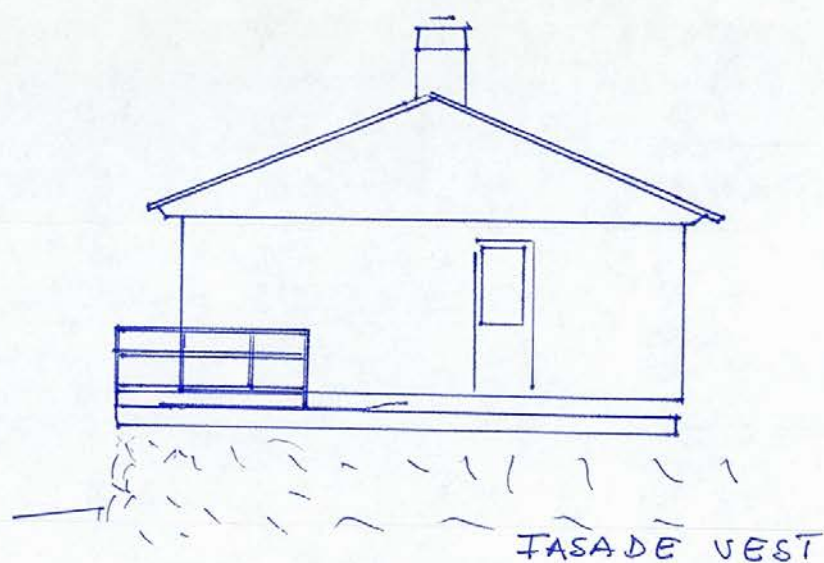
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.05.88
Byggetillatelse gitt.....: 19.08.88

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

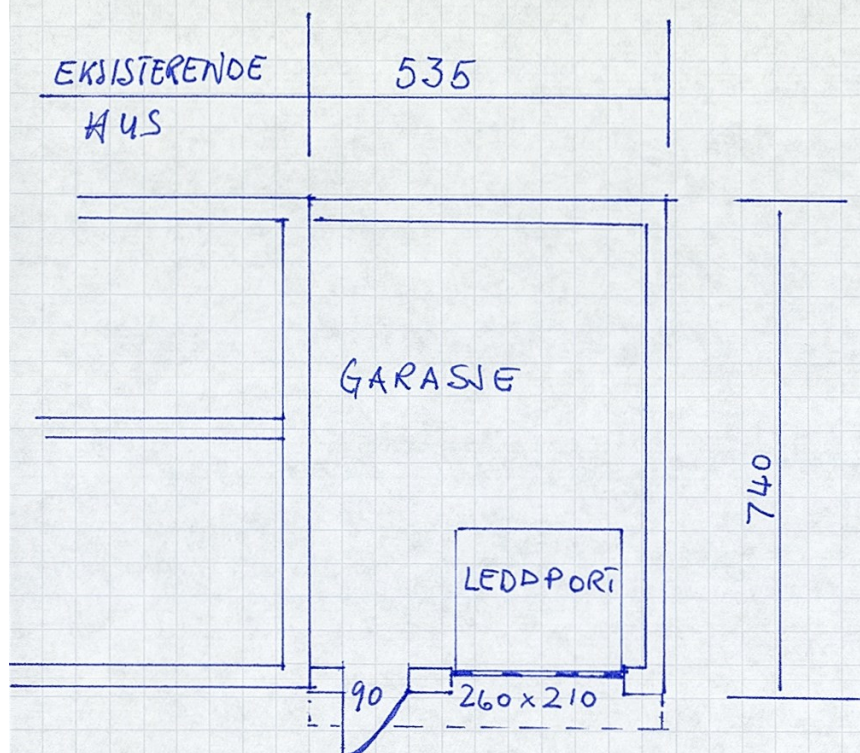
Ole Færevaa
bygn.inspektør



BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
25.05.88 880851
BYGGESAKSAVDELINGEN

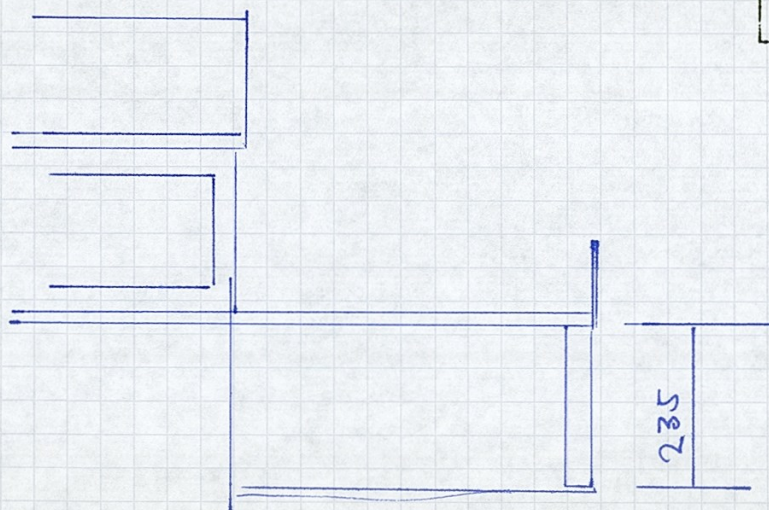
ASBJØRN ANDERSEN
GNR 44 BNR. 60 SKÅLEVIKNESET
15.05.88

MÅL 1:100
TEGN NR 1.



PLAN

BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
25.05.88 880851
BYGGESAKSAVDELINGEN



SNITT

ASBJØRN ANDERSEN

Gnr. 44 Bnr 60 SKÅLEVIKNESET

15.08.88

MÅL 1:100

TEGN NR 2

Herr Asbjørn Andersen
Skålevikneset
5073 SKÅLEVİKNESET

AH/ks
Arkiv 503.1

29.12.1976

LAKSEVÅG, GNR.44, BNR.60.

Etter Deres anmodning har vi besikktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3 er det intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

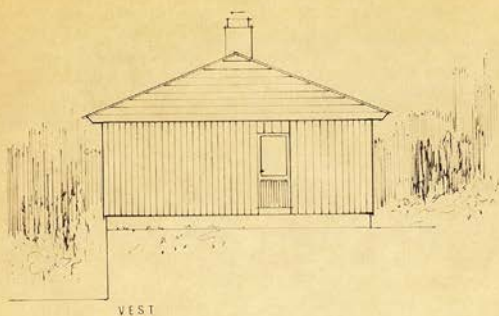
De punkter som må påpekes er følgende:

1. Det må sørges for tilstrekkelig frisklufttilførsel til bad og WC.
2. Altandør må holdes avstengt inntil altan er laget.
3. Nedløpsrenner må forlenges og føres til drenering med påsatt rørutvisere nederst.
4. Terrenget må heves til topp av kloakkum og at ledninger har den forskriftmessige tildekning.
5. Tilfylling og planering rundt huset med opprydning må gjøres ferdig.

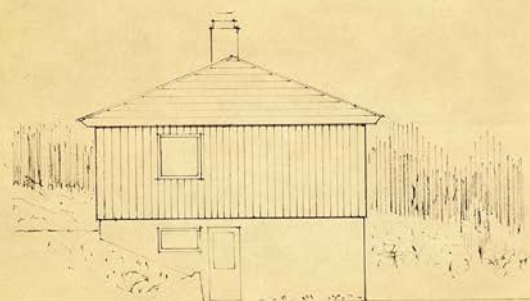
Det her anførte må være utført innen 4 mnd. fra d.d. med underretning til bygningsmyndighetene.

BYGGESAKSAVDELINGEN

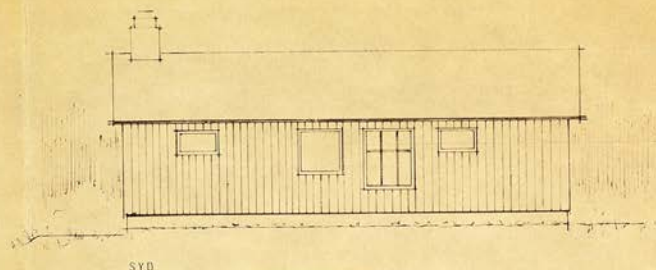
cf. Hennes
Alf Hennes
avd. ing.



VEST

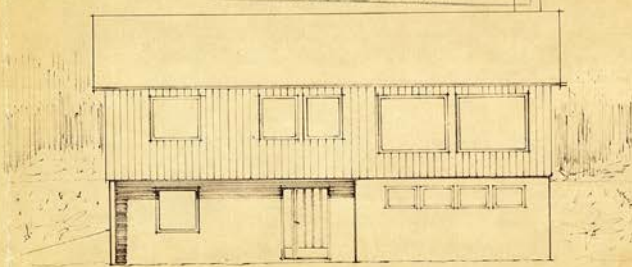


ØST



SYD

GODKJENT
På vilkår, se skriv av 23/10 1974
W. H. H. H. H.
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.



NORD

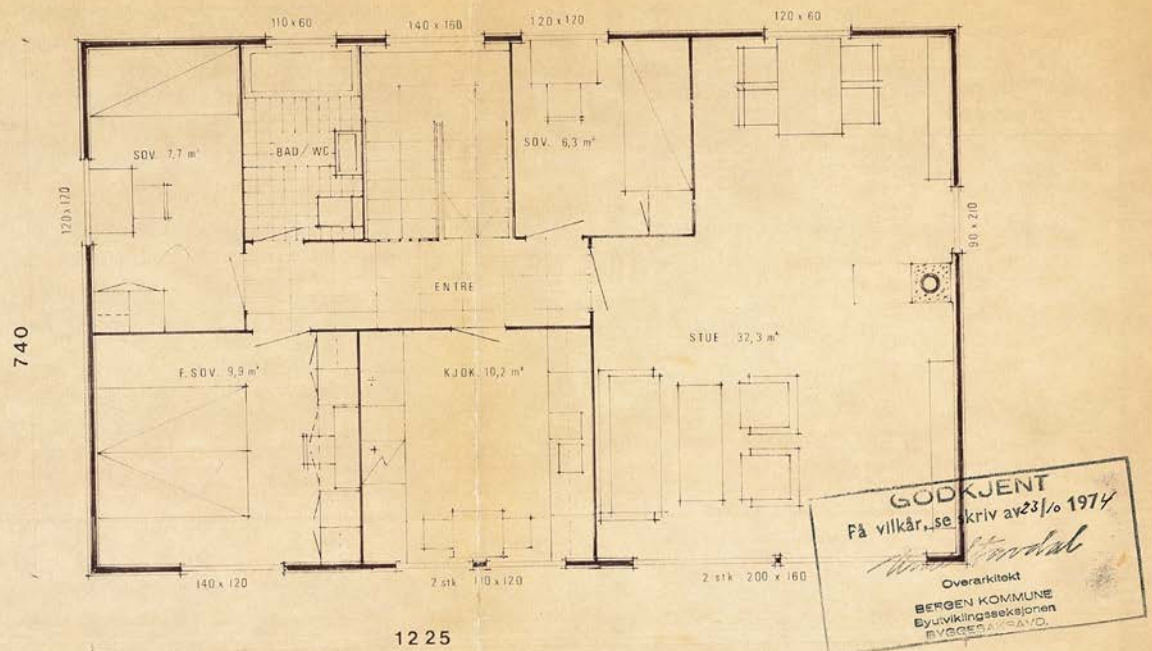
Enebolig for Asbjørn Andersen, Skålevik

Fasader m = 1:100

Indre Arkiv 1.6. 1974

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 07. 74
Arkiv 503.1

Tegn. nr. 1



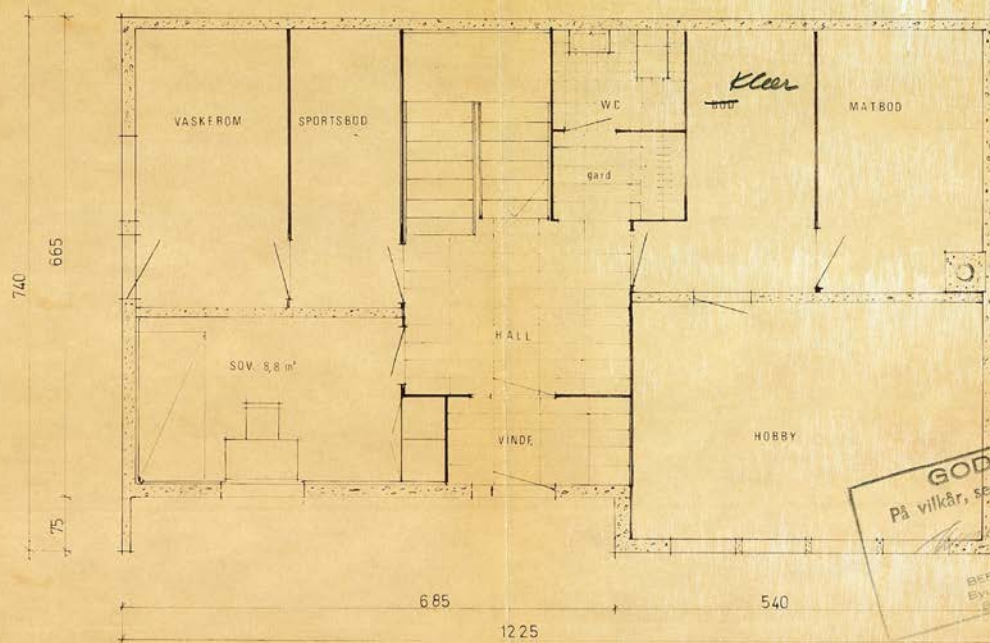
leieareal 85 + 15 = 100 m²

Plan 1. etasje

m = 1:50

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
04. 07. 74
Arkiv 503.1

Tegn. nr. 2



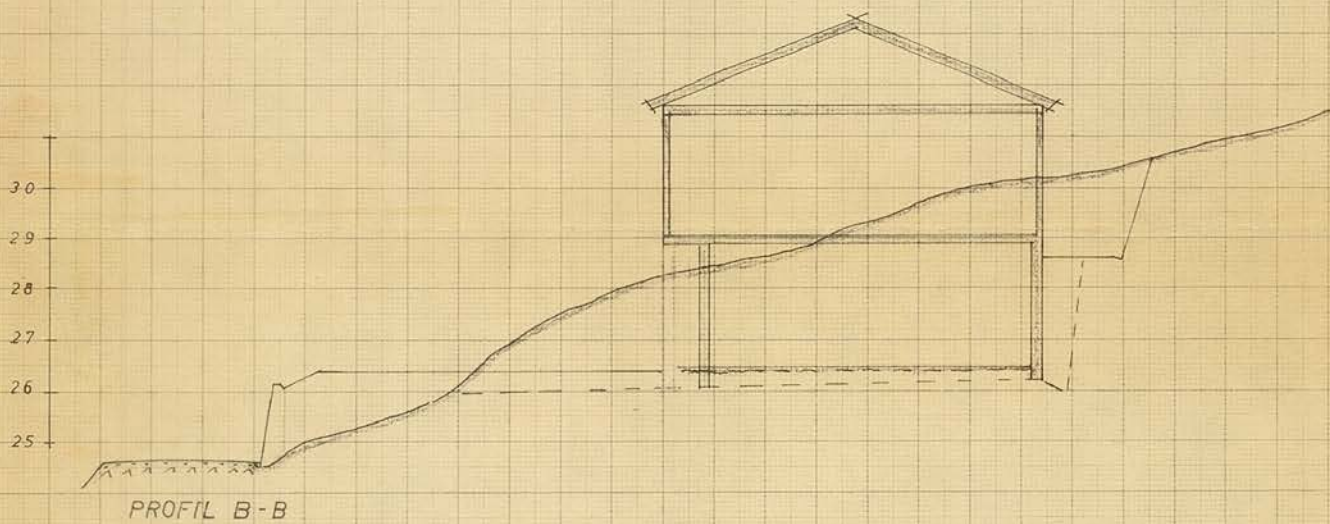
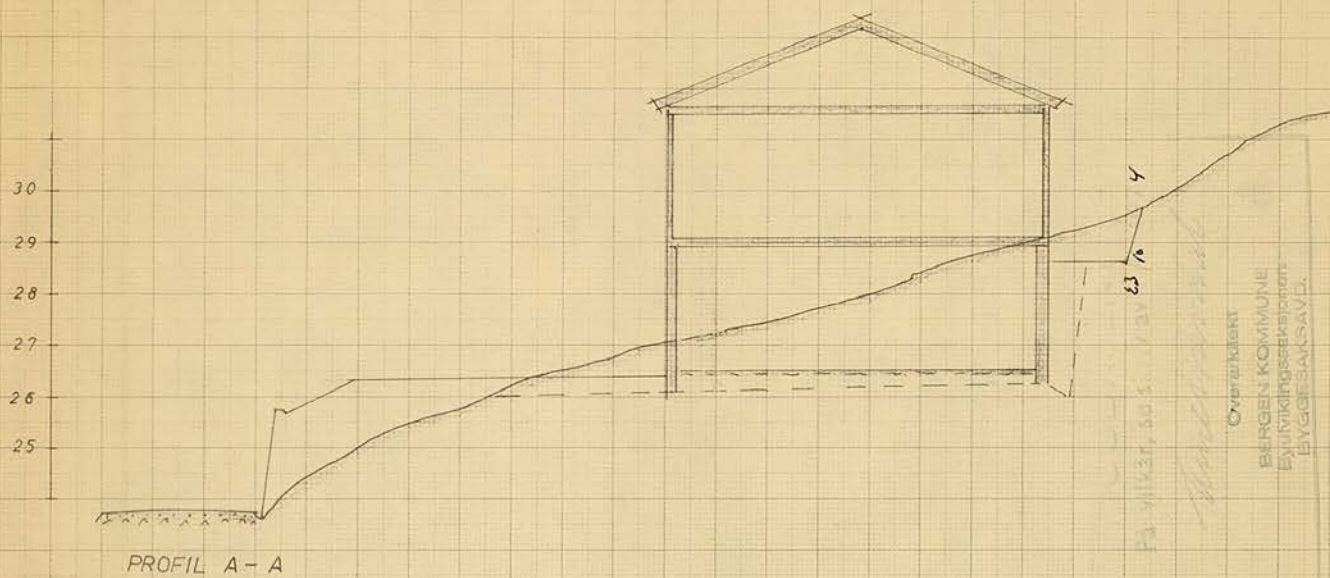
GODKJENT
 På vilkår, se skriv av 23/10 1974
 Byggesaksavdelingen
 BERGEY KOMMUNE
 Byggesaksavdelingen
 Byggesaksavdelingen

BYUTVILHOSSENSJØNEN
 BYGGESAKSAVD.
 04. 07. 74
 Arkiv 503.1

Kjellerplan

m = 1 : 50

Tegn nr 3



Dagb. nr.
15002 . 28.6.74
Bergen byskriverembete

ERKLÆRING .

Undertegnede eier av gnr. 44, bnr. 61 og 64, Skålevik,
gir herved min sønn Asbjørn Andersen eier av gnr. 44,
bnr. 60, tillatelse til å oppføre bolig i en avstand av
1,- en meter fra min parsell, gnr. 44, bnr. 61, vestre
grense.

Skålevikneset,

Edith Andersen (enke si
Edith Andersen msk. bo.
se bnr. 64
(*Erling Andersen*)

Erklæring.

157 Dagbok nr. ¹²⁷⁹⁷₁₉₈₃

Undertegnede som eiere av gnr. 44 bnr. 17, 60, 64, 65, 69, 77 og 106 i Bergen kommune, Laksevåg distrikt har felles kloakkledning fra sine respektive eiendommer og fram til sjø.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledning over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningen når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningen de selv har nytte av.

Gnr. 44 bnr. 17, 60, 64, 65 og 77 erklærer også å ha mottatt hver kroner ettusenfemhundre, tilsammen kroner syvtusenfemhundre fra gnr. 44 bnr. 69 som partandel i kloakkledningen fra denne parcellen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 44 bnr. 69 ^(og alle andre luv.) og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved anleggseksjonen.

Arvid Nilsen

(eier av gnr. 44 bnr. 17)

Arvid Nilsen

(eier av gnr. 44 bnr. 60)

Edith Andersen

(eier av gnr. 44 bnr. 64)

Arvid Nilsen

(eier av gnr. 44 bnr. 65)

Edgar Sørensen

(eier av gnr. 44 bnr. 69)

Helge Høyen

(eier av gnr. 44 bnr. 77)

Jan-Peter Endre

(eier av gnr. 44 bnr. 106)

*Stemplet med. kr. 5,- 28/6.74 her.*ERKLÆRING.Dagb. nr.
15001. 28.6.74
Bergen byskriverembete

Undertegnede som eiere av gnr. *74* bnr. *3,60 og 64*
i Bergen kommune Løksevåg distrikt har felles vannledninger
frem til sine respektive eiendommer.
Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å
føre vannledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn
og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For
forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.
Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene
de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune
ved Anleggsseksjonen.

Verdi kr. *500,00**Edith Andersen*
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *64*)*Edith Andersen*
.....
Agnes Andersen
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *3*)*Kristi Nordstrøm*
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *3*)*Alf Sande*
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *3*)*28/6.74**Andreas Skålevik**Ligvid Ballanghy*
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *3*)*Heljom Andersen*
.....
(eier av gnr. *44* bnr. *60*).....
(eier av gnr. bnr.)......
(eier av gnr. bnr.).

ERKLÆRINGD/101010F0RT
21.SEP78 20214
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Underte nede som eiere av gnr. 44 bnr. 17,60,64,65 og 77 i Bergen kommune Laksevåg distrikt har felles kloakkledning fra sine respektive eiendommer og fram til sjö. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledningen over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningen når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningen de selv har nytte av.

Gnr. 44 bnr. 60,64,65 og 77 erklærer også å ha mottatt hver kroner ett-tusen, tilsammen kroner fire-tusen fra gnr. 44 bnr. 17 som partandel i kloakkledningen fra denne parcellen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 44 bnr. 17 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bergen kommune ved anleggseksjonen.

Arvid Oriben
.....
(eier av gnr.44 bnr. 17)

Arvid Indre
.....
(eier av gnr.44 bnr. 60)

Edith Andersen
.....
(eier av gnr.44 bnr. 64)

Arvid Indre
.....
(eier av gnr. 44 bnr. 65)

Helge Haugen
.....
(eier av gnr. 44 bnr. 77)

Søknad kr. 5,- 13/10 - 25. des.



Erklaring.

Med dette gir Asbjørn Andersen, ier av
gr. nr. 44. br. nr. 60, Skålvik i Loddvefjord,
tidl. Laksveig kurred, -

Monrad fye, ier av br. nr. 34 på samme gård
rett til å bruke, som veigrunn, det nord-
vestre hjørnet av br. nr. 60.

Slykket blir ca. 7. m. langt og 2. m. bredt,
avspissat i begge ender.

Br. nr. 34 får denne retten vederlagsfritt.

Retten verdi kr. 50.

Skålvik, des 7. 10. 1975.

Asbjørn Andersen
sign.

Vi bekrefter at Asbjørn Andersen har under-
skrevet erklaringen i vårt nærvær og at han
er over 21 år.

Hjell Hansen
sign.

Aina Håsin Myggård
sign.

ERKLÆRING

Dagb. nr.
01169 . 19.1.76
Bergen byskriverembete

Undertegnede som eiere av gnr. 44, bnr. 3, 16, 60, 64 og 78 i Bergen kommune Laksevåg distrikt har felles kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til sjøen. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Anleggsseksjonen.

Verdi kr.

Andreas Skålevik (s)

Edith Andersen (s)
eier av gnr. 44, bnr. 64.

Sigrid Ballangly (s)
eier av gnr. 44, bnr. 3

Atle Sandal (s)
eier av gnr. 44, bnr. 3

John Skålevik (s)
eier av gnr. 44, bnr. 78

Agnes Andersen (s)

A/S SILDEFISKERNES EKSPORTLAG
v/ P. Haraldsvik (s)
eier av gnr. 44, bnr. 16

Kristi Mortner (s)
eier av gnr. 44, bnr. 3

Asbjørn Andersen
eier av gnr. 44, bnr. 60

Eier av gnr. 44, bnr. 16, forbeholder seg rett til refusjoner hos de øvrige eiere i den utstrekning fremføring av disse eiendommers kloakk fører til økonomiske forpliktelser av en hvilken som helst art som følge av myndighetenes fremtidige pålegg om kloakkrenseanlegg eller lignende.

P. Haraldsvik (s)

*Det er utført.
for byskriveremb.
h.r. edv.*

Side 2

ERKLÆRING.

Dagb. nr.
01169 . 19.1.76
Bergen byskriverembete

Undertegnede som eiere av gnr. 44, bnr. 3,

i Bergen kommune Laksevåg distrikt har felles kloakkledning
fra sine respektive eiendommer og fram til sjøen.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre
kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og
reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt
skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene
de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune
ved Anleggsseksjonen.

Verdi kr.

Andreas Skålevik (s)
eier av gnr. bnr. .

Sigrid Ballangly (s)
eier av gnr. bnr. .

Agnes Andersen (s)
eier av gnr. bnr. .

John Skålevik (s)
eier av gnr. bnr. .

Kristi Mortmer (s)
eier av gnr. bnr. .

A/S SILDEFISKERNES EKSPORTLAG
v/ P. Haraldsvik (s)
eier av gnr. 44 bnr. 16

Edith Andersen (s)
eier av gnr. 44 bnr. 3.

Eier av gnr.44, bnr.16, for-
beholder seg rett til refusjoner
hos de øvrige eiere i den utstrek-
ning fremføring av disse eien-
dommers kloakk fører til økonomiske
forpliktelser av en hvilken som
helst art som følge av myndig-
hetenes fremtidige pålegg om
kloakkrenseanlegg eller lignende.
P. Haraldsvik (s)

Eier av gnr. 44, bnr. 64 gir
samtidig rett til framføring
av kloakkledning over sin eien-
dom gnr.44, bnr.64 fra gnr. 44,
bnr. 65.

Edith Andersen (s)

Helge Haugen (s)
eier av gnr. 44, bnr. 77.

Hmedlegg

Rest avskrift
for
n. r. adv.

Nr. 860 L.a.
 På lager hos
 Sem & Stenersen A/S, Oslo.
 10-52.

Dagboknr. 1439/55.
 Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Laur dag den 29. januar 1955 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Skålevik
 g.nr. 44 b.nr. 3 med skyld mark 1,12 i Laksevig
 herad. Skyldskifte er kravt av Andreas J. Skålevik
 som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ Seljar: Andreas Skålevik
Kjøper: Erling Andersen.

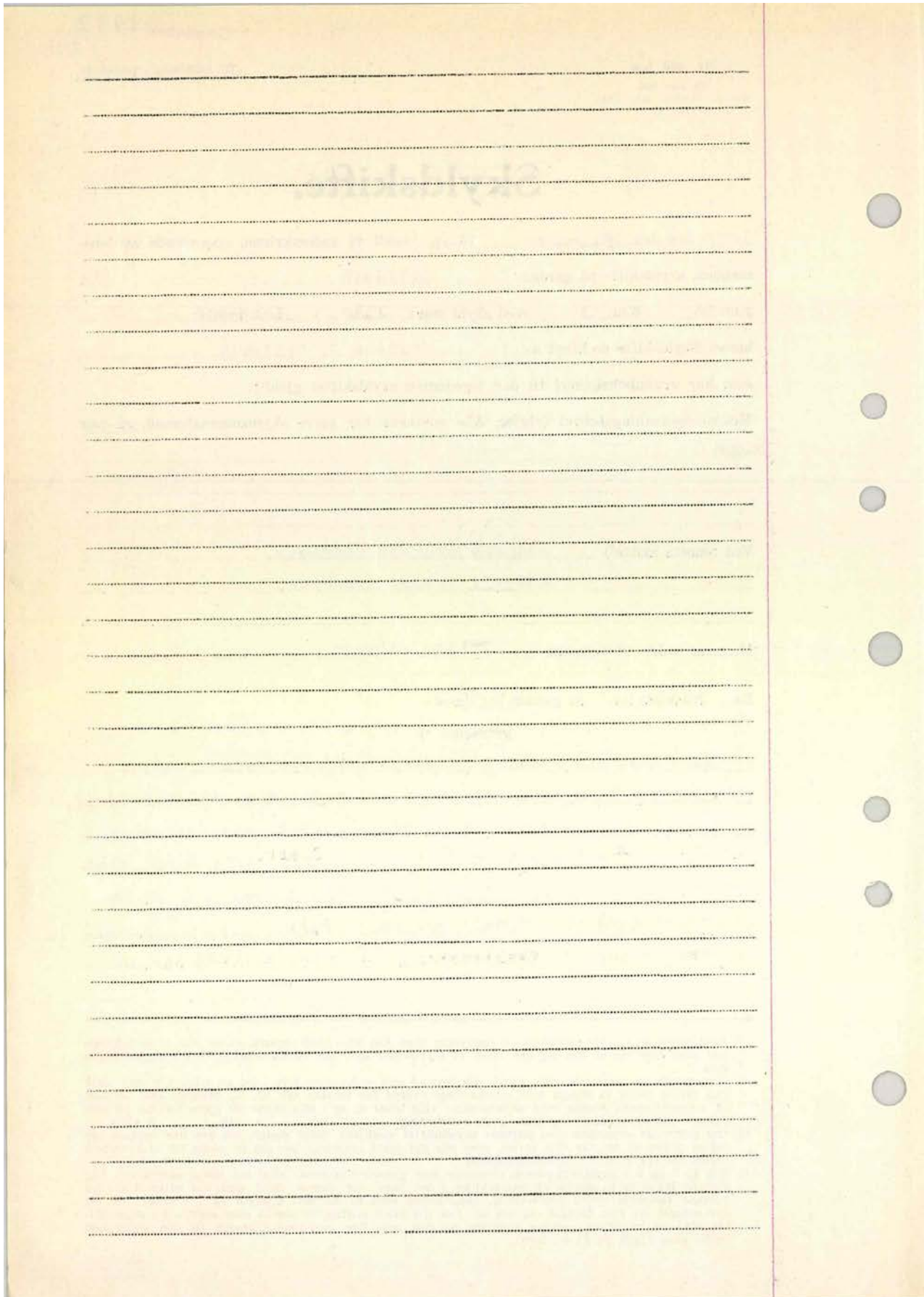
Mennene valde til formann Erling Solemyr

Den fråskilde lut av garden har desse

grensene: ⁴⁾

Frå gamel x i fjell i kjøparen si gamle grensa, gnr. 44 bnr. 60 går line nordaust langs fellesveg 4 m. til x i fjell, so i søraustleg retning 36 m. til x i fjell ved fellesveg, fyljer denne mot sør 2,50 m. til x i fjell, herfrå mot vest 9,70 m. til gamel x i kjøparen si gamle grensa, fyljer so denne mot nord til utgangspunktet.
 Parsellen har eiendeplikt.

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjolve markeskiilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



- 1) Stryk det som ikkje skal vera.
- 2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til settenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2, 1923 nr. 2 § 21).
- 3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.



Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anketegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Erling Sælemyr
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

E. Sælemyr. Trygve Bjørndal. Erik Bjørnethun.

Vedteke: Andreas J. Skålevik.

Godteke til tinglysing 28. feb. 1955.

Tinglyst på

De m fråskilde lut har fått g.nr. 44 b.nr. 61.

For tinglysinga kr.....



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skålevikveien 39
5178 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre