

An aerial photograph of a residential neighborhood on a hillside. In the foreground, a large, modern, three-story house with dark grey siding and white window frames is prominent. It has a flat roof and a wooden deck. To its left is a smaller, dark grey building with a gabled roof. In the background, a dense cluster of houses is built up the hillside, surrounded by trees with autumn foliage. A body of water and mountains are visible in the distance under a blue sky with light clouds. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Grensedalen 66, 5306 ERDAL

**Innholdsrik familiebolig over to plan m/mulighet for hybelleil. 6 soverom & 2 stuer. Solrik & barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Emil Vetter

**Mobil** 979 78 087

**E-post** emil.vetter@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 150 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 140 990,-  
**Selger:** Ståle Johannesen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 208/303 kvm  
**Tomtstr.:** 1037.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 54  
**Oppdragsnr.:** 1505240323

# Hjertelig velkommen til Grensedalen 66!

Aktiv eiendomsmegling v/Emil Vetter har gleden av å presentere Grensedalen 66!

En flott familiebolig over to etasjer, med store soverom og funksjonell planløsning. Her bor du i et fredelig område, med kort vei til alt du trenger i hverdagen!

Verdt å nevne:

Attraktiv og familievennlig beliggenhet  
To terrasser målt til hhv. 90 kvm og 38,5 kvm  
Deler av 1.etg oppgradert i 2021/2022  
Utleiedel kan etableres  
Dobbelgarasje oppført i 2015  
Flere skoler og barnehager i området  
Nærhet til skog og mark

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

1. Etasje: Gang, to bad, bad, vaskerom, fire soverom, stue.
2. Etasje: Gang, bad, to soverom, kontor, garderobe, stue, kjøkken

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	48
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	66

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

BRA - e: 95 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 303 m<sup>2</sup>

TBA: 129 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-e: 31 m<sup>2</sup>

### 1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

### 2. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

129 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 49 m<sup>2</sup>

### Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

**Frittstående uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1037.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplass, murer, terrasser og noe beplanting.

**Beliggenhet**

Grensedalen 66 ligger i et veletablert og familievennlig område på Erdal. Her bor du i trivelige omgivelser med kort vei til det du trenger i hverdagen!

Av dagligvarebutikker er det ca. 5 minutter å kjøre til Florvåg hvor du finner både Bunnpris og Kiwi. En kort kjøretur unna ligger Kleppestø Senter med et bredt utvalg av butikker og tjenester som Apotek, restauranter, caféer, bank, vinmonopol og legekontor. Her er det også ypperlig kollektiv tilbud med buss og direktebåt over til Bergen sentrum med hyppige avganger.

For den turglade er det flere muligheter i området! Her kan det trekkes frem Kolbeinsvarden med nydelig utsikt og flere rutealternativer. Storåsen kan også by på gode turmuligheter. I nærområdet er også Erdal idrettsplass hvor det tar ca. 15 minutter å gå til fra boligen. En liten kjøretur unna finner du også den flotte badeplassen Solsnes!

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Eneboligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:

Skoler:

- Erdal barneskole (1-7 kl.)
- Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)
- Hop videregående skole
- Askøy videregående skole

**Barnehager:**

- Fridahuset Steinrusten barnehage (0-5 år)
- Erdal barnehage (1-5 år)
- Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år)

**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 sprengestein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinskonstruksjoner

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

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med aluminiumsplater.

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)

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 registrert fuktinnslag i en av bodene i kjelleren, for utbedring må det iverksettes tiltak utvendig.

#### Yttervegger |

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Det er sprekker/skader i den eldste kledningen (gavlside), utskiftning av skadete bord må påregnes.

#### Vinduer og ytterdører |

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

#### Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |

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

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

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging) |

Det er spor av tremit (Stripet borebille) på loftet. Forekomst av tremit er en indikasjon på at luftfuktigheten tidvis er for høy. Forholdet må holdes under oppsikt.

#### Våtrom 2. etasje Overflate gulv |

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble stedvis målt motfall mot sluket, eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk.

#### Våtrom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

#### Våtrom 1. etasje Overflate vegger og himling |

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter.

#### Våtrom 1. etasje Overflate gulv |

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene i 1. etasje. Det er påvist at våtrommene i 1. etasje er oppført etter eldre forskrifter. Det er slitte gulvfuger i dusjsonen på ett av badene, vedlikehold må påregnes. Det er sprekk i to av gulvflisene på ett av badene, vedlikehold må påregnes. Det er riss/sprekker i gulvfugene på ett av badene. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er registrert ujevnheter i gulvet på ett av badene.

#### Våtrom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør |

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Fordelerskapet til rørsystemet er plassert i en av kjellerbodene. Det er ikke sluk/lekkasjesikring i boden. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

#### Varmtvannsbereder |

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år (OSO) samt at en bereder (CTC) nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken (CTC) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er mye irring i koblingene på den eldste berederen, utskiftning av denne må påregnes. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Utført av byggm. A.Flagtvedt og eier ståle Johannesen.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Et bad er pusset opp etter overtagelse av hus, 2 andre bad er bygget nytt fra bunn av.

Et bad er fra 2006, med 2lag membran på gulv og vegger, mansjett på sluk og rundt



vann uttak. Bad 3 er bygget fra grunn av i 2 etg, der er det 2 lag med membran og duk på gulv og membran på vegger, mansjett på sluk og rundt vann uttak. Ingen fukt funnet av takstmann.

2.2) Er arbeidet byggemeldt?

- Bad 2 og 3 er byggemeldt i godkjente tegninger i 2005.

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

- Det er installert rør i rør system i boligen når den var påbygd i 2005/2006. Bad nede i gamle del er koper rør, har vært skjekket og funnet i orden. Arbeidet ble utført av Andersen og Sønn AS.

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

- Litt fuktighet på kjellergulv i en bod ved mye regn over tid. Er boret hull i gulv for drenering pga tilkomst er ikke mulig under huset.

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

- Har vært lekkasje rundt pipe, ble utbedret og montert ny pipehatt i 2018 av Rytvad tak A/S.

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

- Har vært dueslag i nabolaget, har vært observert mus/rotter i nabolaget, så er satt opp 2 elektriske feller på eiendommen som forebygging.

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

- Tilbygg er alt el. Arbeid utført av Gran elektro a/s i 2006. Stue er renover med alt elektrisk av Nh elektro a/s i 2019. 1 etg. I gamle del er byttet alt elektrisk ved oppussing i 2022 av Nh elektro. Garasje er alt el. Arbeid utført av Nhelektro i 2015.

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

- El anlegg kontroll i 2022, ingen merknader.

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

- Reisverk og fasade arbeid utført av byggmester, terrasser utført av ståle Johannesen.

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

- Er en anmerkning fra feier, det er for lite sikring på tak for feiing, dette er under utbedring.

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)?

- Er en privat avtale om vei rett over en liten del av eiendomen foran garasjen. Dette ble sånn når kommunen forlangte samkjøring av utkjørsler fra eiendommene.

Det oppfordres til å se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 104 kvm BRA / 104 kvm BRA-i:

2.etg: 104 kvm BRA / 104 kvm BRA-i:

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

1. etg: Gang(16,9m<sup>2</sup>), mellomgang(2,2m<sup>2</sup>), mellomgang(3,5m<sup>2</sup>), bad(4,7m<sup>2</sup>), bad(4,1m<sup>2</sup>), vaskerom(9,2m<sup>2</sup>), soverom(6,1m<sup>2</sup>), soverom(), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(7,1m<sup>2</sup>), stue(18,6m<sup>2</sup>), entré(4m<sup>2</sup>), bod(2,2m<sup>2</sup>), bod(1,1m<sup>2</sup>).

2. etg: Gang(21,3m<sup>2</sup>), bad(9m<sup>2</sup>), soverom(9,7m<sup>2</sup>), soverom(8,6m<sup>2</sup>), kontor(5,5m<sup>2</sup>), garderobe(4,8m<sup>2</sup>), stue(32,1m<sup>2</sup>), kjøkken(12,6m<sup>2</sup>).

### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Gangen i underetasjen, entré i 1.etasje og våtrommene har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Malte flater og panel.

Tak: Malte flater og panel.

Etasjeskille: Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene vil forekomme i alle etasjer (stedvis høy grad av skjevhet), stedvis er det registrert knirk.

#### **1. Etasje - Hoveddel**

Entré | Velkommen hjem! Vi blir møtt av en lys og trivelig entré med plass for skohyller og oppheng av yttertøy. Entréen er fliset og har varmekabler i gulvet. Fra entréen kommer du videre inn til en lys og åpen gangparti med mulighet for å innrede med garderobeløsning.

Soverom | I Etasjen har to soverom av god størrelse. Samtlige rom kan innredes med seng, nattbord, garderobeløsning og annet passende møblement.

Bad | Badet er målt til 4,7m<sup>2</sup> og er helfliset med varmekabler i gulv. Badet inneholder

toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerom | Praktisk vaskerom med god plass for klesvask. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

## 1. Etasje - Tidligere utleiedel

Eiendommen/boligen er oppført som en enebolig med hybel/leilighet. Første etasje var originalt brukt som utleie, men er i senere tid innlemmet i boligen.

Entré | Utleiedelen har egen inngang. Når du kommer inn, møtes du av en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue | Stuen er målt til 18,6 kvm. Her er det god plass til sofa, spisebordsgruppe og TV-møbel.

Bad | Badet er målt til 4,1m<sup>2</sup> og er helfliset med varmekabler i gulv. Badet inneholder toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Soverom | Soverommet er romslig og har plass til blant annet dobbeltseng, nattbord og skrivepult.

## 2. Etasje

Stue | Den romslige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt en peisovn for kalde vinterkvelder. Her er det plass til både en sofagruppe og et spisebord. Stuen er utstyrt med spotter i taket.

Kjøkken | Kjøkkenet er utstyrt med brune slette fronter og laminat benkeplate. Ett av overskapene har glassfronter. Det er også integrert keramisk platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. God benk- og skaplass gir god plass til matlaging og oppbevaring. På kjøkkenet er det plass til en spisebordsgruppe, et hyggelig sted å nyte frokosten eller andre måltider.

Soverom | Etasjen har to soverom av god størrelse. Samtlige rom kan innredes med seng, nattbord, garderobeløsning og annet passende møblement.

Bad | Romslig bad målt til 9 kvm. Badet inneholder toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass. For ekstra komfort er badet utstyrt med spotter i himling og varmekabler i gulv.

Bod | I andre etasje er det en romslig bod målt til 5,5m<sup>2</sup>. Boden er i dag innredet som kontor.

Andre opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i underetasjen og inneholder automatsikringer.
- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberør til vannforsyningsrør.
- Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 70m<sup>2</sup>.

### **Innbo og løsøre**

Det gjøres oppmerksom på at skilt og pynt i utestuen samt løftebukk i garasjen medfølger ikke handelen.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Boligen ble bygget på i 2005/2006.
- Flere av vinduene ble skiftet i forbindelse med påbygningen.
- Våtrommene i 1.etasje ble pusset opp i 2005/2006.
- Terrassen ved inngangspartiet ble oppført i 2007.
- Uthus oppført i 2014.
- Garasjen ble oppført i 2015.
- Frittstående utebod ved garasjen ble oppført i 2016, døren ble byttet i 2022.
- Våtrommet i 2.etasje ble pusset opp i 2017.
- Stuen og gangen i 2.etasje ble pusset opp i 2019.
- Deler av 1.etasjen ble pusset opp i 2021 med nye veggplater og gulv. I forbindelse med oppussingen ble el.anlegget oppgradert i denne delen.
- Gangen i 1.etasje ble pusset opp i 2022, det ble lagt nye fliser på gulvet og malt overflater.
- Garderoben i 2.etasje ble laget til i 2023.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

### **Parkering**

Parkering i dobbeltgarasje og på eiendommen.

## **Forsikringsselskap**

Gjensidige

## **Polisenummer**

92523290

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

Det foreligger byggetegninger på tilbygget ferdigstilt i 2005. Kommunen informerer om at det ikke foreligger byggetegninger fra når boligen ble oppført. Megler må derfor ta utgangspunkt i dagens bruk og takstmanns vurdering av boligens rom. Kjøper overtar risiko for eventuelle pålegg fra kommunen.

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.

Rommet som i dag blir benyttet som kontor, er godkjent som 2 stk. boder. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent til varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på at skilt og pynt i utestuen samt løftebukk i garasjen medfølger ikke handelen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Varmekabler i gang, bad og vaskerom
- Vedovner
- Elektrisk oppvarming

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 23 537

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp, tilsynsgebyr avløp og feiing. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 754 425

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 666 813

## **Formuesverdi sekundær år 2022**

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

### **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.

### **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 4, bruksnummer 54 i Askøy kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4627/4/54:

22.03.2005 - Dokumentnr: 3935 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2024 - Dokumentnr: 2028249 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS  
Org.nr: 930 567 795  
Elektronisk innsendt

12.05.1915 - Dokumentnr: 900036 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4627 Gnr:4 Bnr:7

22.08.1936 - Dokumentnr: 3006 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1247 Gnr:4 Bnr:199

18.11.1974 - Dokumentnr: 9793 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 408549 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1247 Gnr:4 Bnr:54

12.05.1915 - Dokumentnr: 900389 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:4 Bnr:7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

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 vedrørende tilbygg til bolig datert 12.07.2005.

Det foreligger ferdigattest for garasje og forstøtningsmur. Ferdigattesten er datert 28.10.22 og er utsendt av Askøy kommune.

Det foreligger byggetegninger på tilbygget ferdigstilt i 2005. Kommunen informerer om at det ikke foreligger byggetegninger fra når boligen ble oppført. Megler må derfor ta



utgangspunkt i dagens bruk og takstmanns vurdering av boligens rom. Kjøper overtar risiko for eventuelle pålegg fra kommunen.

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

12.07.2005.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold av private stikkledninger til boligen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert etter plan 4627\_41 - Frydenlund, Nordre Erdal til regulert bolig.

Plan ID: 41

Plannavn: Plan 4627\_41 - Frydenlund, Nordre Erdal

Formål: Regulert bolig

I følge kommuneplanen 9001 er arealformålet boligbebyggelse.

Kommuneplan

PlanID: 9001

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Arealformål: Boligbebyggelse

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **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**

5 990 000 Prisantydning

---

### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

149 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

150 990 Omkostninger totalt

166 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 140 990 Totalpris. inkl. omkostninger

6 156 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
6 158 890 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 150 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

**Meglere vederlag**

Følgende er avtalt om meglere vederlag:

Provisjon: 40 000,-

Tilrettelegging: 9 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

**Oppdragsansvarlig**

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

**Ansvarlig megler**

Tarek André Bergfjord

Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

tarek.bergfjord@aktiv.no

Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

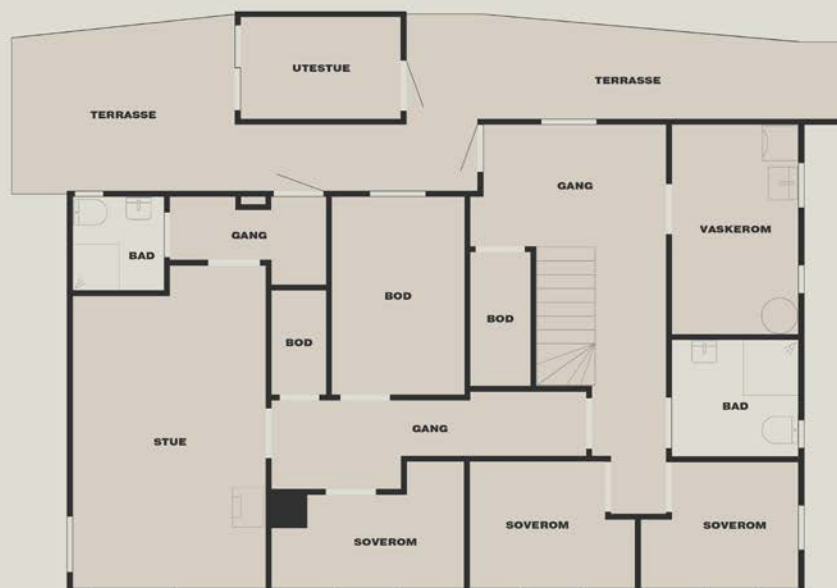
**Salgsoppgavedato**

07.10.2024

# Plantegninger

## GRENSEDALEN 66

1.etasje



**FLINT.**

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## GRENSEDALEN 66

2.etasje



**FLINT.**

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



## GRENSEDALEN 66

Alternativ plantegning



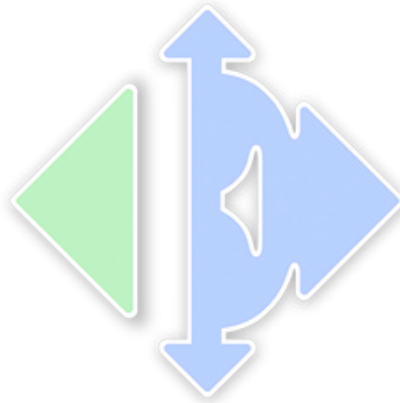
**FLINT.**

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

Selveier Enebolig  
Grensedalen 66  
5306 Erdal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 01/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:4, Bnr: 54
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ståle Johannesen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1 038 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggeår:</b>	1951

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	19.09.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Ståle Johannesen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshaver
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

### OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplass, murer, terrasser og noe 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 natursteinskonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med aluminiumsplater.

**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 1951 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Boligen har beliggenhet i etablert boligområde på Erdal. Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass og idrettsplass med fotballbane. Det er også gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Kort vei til Kleppestø Senter og Askøy Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Ikke langt unna finner man badebasseng og friluftsområde på Solnes, samt marina i Bakarvågen. Det er bussforbindelse like i nærheten av boligen som tar deg kjapt inn til Kleppestø og videre inne til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Fra Kleppestø går det også hurtigbåt inn til sentrum.

Takstobjektet:

Selveier Enebolig med garasje.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 38,5m<sup>2</sup>

Terrasse på 90m<sup>2</sup>, arealet kan avvike grunnet vinkler.

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badene og vaskerommet, vedovner, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør, med unntak av på ett av badene hvor det er kobberør. 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, gang, badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Tak-ess plater.

Etasjeskille: Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille i begge etasjer.

Det er registrert knirk i gulvene, stedvis er det høy grad av knirk.

**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:

- Boligen ble bygget på i 2005/2006.
  - Flere av vinduene ble skiftet i forbindelse med påbygningen.
  - Våtrommene i 1.etasje ble pusset opp i 2005/2006.
  - Terrassen ved inngangspartiet ble oppført i 2007.
  - Uthus oppført i 2014.
  - Garasjen ble oppført i 2015.
  - Frittstående utebod ved garasjen ble oppført i 2016, døren ble byttet i 2022.
  - Våtrommet i 2.etasje ble pusset opp i 2017.
  - Stuen og gangen i 2.etasje ble pusset opp i 2019.
  - Deler av 1.etasjen ble pusset opp i 2021 med nye veggplater og gulv. I forbindelse med oppussingen ble el.anlegget oppgradert i denne delen.
  - Gangen i 1.etasje ble pusset opp i 2022, det ble lagt nye fliser på gulvet og malt overflater.
  - Garderoben i 2.etasje ble laget til 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 måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	0	31	0	0	0	31
1. Etasje	104	0	0	129	101	3
2. Etasje	104	0	0	0	104	0
SUM BYGNING	208	31	0	129	205	34
SUM BRA	239					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	49	0	0	0	49
Frittstående bod	0	7	0	0	0	7
Frittstående uthus	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	0	64	0	0	0	64
SUM BRA	64					

**BRA-i:**

1. Etasje: Gang(16,9m<sup>2</sup>), mellomgang(2,2m<sup>2</sup>), mellomgang(3,5m<sup>2</sup>), bad(4,7m<sup>2</sup>), bad(4,1m<sup>2</sup>), vaskerom(9,2m<sup>2</sup>), soverom(6,1m<sup>2</sup>), soverom(), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(7,1m<sup>2</sup>), stue(18,6m<sup>2</sup>), entré(4m<sup>2</sup>), bod(2,2m<sup>2</sup>), bod(1,1m<sup>2</sup>).

2. Etasje: Gang(21,3m<sup>2</sup>), bad(9m<sup>2</sup>), soverom(9,7m<sup>2</sup>), soverom(8,6m<sup>2</sup>), kontor(5,5m<sup>2</sup>), garderobe(4,8m<sup>2</sup>), stue(32,1m<sup>2</sup>), kjøkken(12,6m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Bod(16m<sup>2</sup>), bod(4,9m<sup>2</sup>), bod(5,2m<sup>2</sup>), bod(5,3m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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



### **GARASJE / UTHUS:**

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

---

01/10/2024



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner og betongkonstruksjoner.

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:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater av mur. 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 registrert fuktinnslag i en av bodene i kjelleren, for utbedring må det iverksettes tiltak utvendig.

**Merknader:**

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

**Merknader:****2. Yttervegger**

**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.  
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
 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 liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.

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

Det er sprekker/skader i den eldste kledningen (gavlside), utskiftning av skadete bord må påregnes.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.  
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.  
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen.  
 Vinduene i kjelleren er fra 2006.  
 Vinduene i 1.etasje er fra 1974, 2006 og 2010.  
 Vinduene i 2.etasje er fra 2006, to av vinduene er fra 2019 og to fra 1970-tallet.  
 Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2014.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon 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.

Vær oppmerksom på:

Boligen har valmtakskonstruksjon, deler av 2.etasjen har takkonstruksjon som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

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

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet aluminiumsplater til taktekking.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

Pipe/ildsted:

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

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

- Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er spor av tremit (Stripet borebille) på loftet. Forekomst av tremit er en indikasjon på at luftfuktigheten tidvis er for høy. Forholdet må holdes under oppsikt.

**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.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 38,5m<sup>2</sup>.

Terrasse på 90m<sup>2</sup> (arealet kan avvike grunnet vinkler).

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Våtrom 2. etasje****TG 1****7.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 2****7.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det ble stedvis målt motfall mot sluket, eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk.

**Merknader:****TG 2****7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det 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.

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

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

#### Merknader:

### 7.2 Våtrom 1. etasje

#### TG 2 7.2.1 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 himlingene på badene i 1. etasje.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. 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 badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Merknader:

#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det er slitte gulvfugere i dusjsonen på ett av badene, vedlikehold må påregnes.

Det er sprekk i to av gulvflisene på ett av badene, vedlikehold må påregnes.

Det er riss/sprekker i gulvfugene på ett av badene.

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

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

Det er registrert ujevnheter i gulvet på ett av badene.

#### Merknader:

##### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot varmtvannsbereder og rørgjennomføringer i vegg (utgjør en risiko ved hulltaking). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det boret 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. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

#### Merknader:



**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- 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 slette fronter, ett overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- 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.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. På ett av badene i 1. etasje er det benyttet kobberør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Fordelerskapet til rørsystemet er plassert i en av kjellerbodene. Det er ikke sluk/lekkasjesikring i boden. Fordelerskapet skal ha drengåpning som ledes til rom med sluk for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre fuktskader.

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

**Merknader:****TG 3** 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereder er fra 1982

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 200 liter.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år (OSO) samt at en bereder (CTC) nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken (CTC) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er mye irring i koblingene på den eldste berederen, utskiftning av denne må påregnes.

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 varmtvannsberederne 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 egenerklæringskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det ble gjennomført el.kontroll i 2022.

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

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

#### Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha 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/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er registrert fuktinnslag i en av bodene i kjelleren, for utbedring må det iverksettes tiltak utvendig.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov.</p> <p>Stedvis er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>Det er sprekker/skader i den eldste kledningen (gavlside), utskiftning av skadete bord må påregnes.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.</p> <p>Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.</p> <p>Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fukttoppsug i trevirket.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Deler av konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p>
4.2	<p>Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.</p>
5.1	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> <p>Det er spor av tremit (Stripet borebille) på loftet. Forekomst av tremit er en indikasjon på at luftfuktigheten tidvis er for høy. Forholdet må holdes under oppsikt. Det anbefales ytterligere undersøkelser av forekomsten av tremit.</p>
7.1.2	<p>Våtrom 2. etasje Overflate gulv</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.</p> <p>Det ble stedvis målt motfall mot sluket, eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk.</p>
7.1.3	<p>Våtrom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.</p> <p>Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.</p>
7.2.1	<p>Våtrom 1. etasje Overflate vegger og himling</p> <p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p>
7.2.2	<p>Våtrom 1. etasje Overflate gulv</p>

	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at våtrommene i 1.etasje er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det er slitte gulvfuger i dusjsonen på ett av badene, vedlikehold må påregnes.          Det er sprekke i to av gulvflisene på ett av badene, vedlikehold må påregnes.          Det er riss/sprekker i gulvfugene på ett av badene.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.          Det er registrert ujevnheter i gulvet på ett av badene.</p>
7.2.3	Våtrom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.</p> <p>Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.</p> <p>Fordelerskapet til rørsystemet er plassert i en av kjellerbodene. Det er ikke sluk/lekkasjesikring i boden. Fordelerskapet skal ha drengåpning som ledes til rom med sluk for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre fuktskader.</p> <p>Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år (OSO) samt at en bereder (CTC) nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken (CTC) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.</p> <p>Det er mye irring i koblingene på den eldste berederen, utskiftning av denne må påregnes.</p> <p>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 varmtvannsberederne ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240323	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ståle Johannesen	
<b>Gateadresse</b>	
Grensedalen 66	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ERDAL	5306
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92523290

Document reference: 1505240323

## 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

Initialer selger: SJ

1



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

Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse  Utført av byggm. A.Flagtvedt og eier ståle Johannesen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse  Et bad er pusset opp etter overtagelse av hus, 2 andre bad er bygget nytt fra bunn av. Et bad er fra 2006, med 2 lag membran på gulv og vegger, mansjett på sluk og rundt vann uttak. Bad 3 er bygget fra grunn av i 2 etg, der er det 2 lag med membran og duk på gul og membran på vegger, mansjett på sluk og rundt vann uttak. Ingen fukt funnet av taksmann.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse  Bad 2 og 3 er byggemeldt i godkjente tegninger i 2005.

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

Nei  Ja

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

Svar  Ja, kun av faglært

Beskrivelse  Det er installert rør i rør system i boligen når den var påbygd i 2005/2006. Bad nede i gamle del er koper rør, har vært skjekket og funnet i orden.

Arbeid utført av  Andersen & sønn A/S

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

Nei  Ja

Beskrivelse  Litt fuktighet på kjellergulv i en bod ved mye regn over tid. Er boret hull i gulv for drenering pga tilkomst er ikke mulig under huset.

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

Nei  Ja

Beskrivelse  Har vært lekkasje rundt pipe, ble utbedret og montert ny pipehatt i 2018 av Rytvad tak A/S.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse  Har vært dueslag i nabolaget, har vært observert mus/rotter i nabolaget,så er satt opp 2 elektriske feller på eiendommen som forebygging.

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

Nei  Ja

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

Svar  Ja, kun av faglært

Beskrivelse  Tilbygg er alt el. Arbeid utført av Gran elektro a/s i 2006. Stue er renover med alt elektrisk av Nh elektro a/s i 2019. 1 etg. I gamle del er byttet alt elektrisk ved oppussing i 2022 av Nh elektro. Garasje er alt el. Arbeid utført av Nh elektro i 2015.

Arbeid utført av  Nh elektro a/s og Gran elektro a/s

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 kontroll i 2022, ingen merknader.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Reisverk og fasade arbeid utført av byggmester, terrasser utført av ståle Johannesen

Arbeid utført av

Bygm.Arvid Flagtvedt / ståle johannesen

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

Beskrivelse

Er en anmerkning fra feier, det er for lite sikring på tak for feiing, dette er under utbedring.

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

Er en privat avtale om vei rett over en liten del av eiendommen foran garasjen dette ble sånn når kommunen forlangte samkjøring av utkjørsler fra eiendommene .

Document reference: 1505240323

## Tilleggs kommentar

Hus påbygd i 2005/2006 av Florvaag bruk og bygm. Arvid Flagtvedt. Stue/ gang pusset opp i 2019. Gang nede pusset opp i 2022, nye fliser gulv, alle overflater malt. Walk in closet bygget ved hoved soverom i 2023. 1 etg. I gamle del pusset opp i 2021, nye plater på vegger, gulv og 1vinduog alt elektrisk byttet av Nh elektro. Vaskerom pusset opp 2024, malt med våtroms maling. Garasje bygget i 2015, ( 7,2 + 7,2 m ) bygge sett fra Florvaag bruk a/s. Satt opp av bygm. A. Flagtvedt og ståle Johannesen. El. Arbeid med inntaks kabel fra hus er utført av Nh elektro a/s, full isolert. Terrasse bak hus bygget 2007, terrasse/ gjerdeforan hus bygget 2013 av ståle Johannesen. Utestue bak hus bygget i 2014 med dobbel terrassedør av ståle Johannesen . Bod ved garasje bygget i 2016, dør byttet 2022. Hus har vært oppdelt i2 enheter, men er åpnet opp til 1 enhet, er små tiltak som skal til for å tilbake stille dette, da fås det en leilighet i 1 etg. For utleie. Det ene soveromet var tidligere kjøkken i 1 etg, rør ligger i vegg for mulighet til tilbakeføring til kjøkken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Johannesen	a33ae81b67693079f768c3 5e46d4717f41692fc7	22.09.2024 17:13:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240323

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

Byggesak og private planer

Ståle Johannesen  
Grensedalen 66  
5306 ERDAL

Vår ref. 22/22259	Saksbehandler Einar Skår /	Deres ref.	Dato 28.10.2022
----------------------	-------------------------------	------------	--------------------

Saksnr.	Utvalg
1463/22	Delegert plan- og byggesaker

## Gbnr 4/54 - Ferdigattest

### Opplysninger om byggesaken:

Vi viser til deres søknad om ferdigattest, som vi mottok 19.10.2022

Søknaden gjelder følgende tiltak:

Adresse: <b>Grensedalen 66, 5306 ERDAL</b>	Gbnr.: <b>4/54</b>	Seksjonsnr.:	Gårdsnavn: <b>Strømsnes</b>
---	-----------------------	--------------	--------------------------------

Tiltakets art	Garasje og forstøtningsmur.
Tiltakshaver	Ståle Johannesen.
Tiltaket er godkjent i vedtak av 15.05.2015, DS 519/15.	

### Vedtaket:

Din søknad om ferdigattest er godkjent.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Dere har der bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, og at kravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, 1. og 2. ledd.

### Ønsker dere å klage på vedtaket?

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til [postmottak@askoy.kommune.no](mailto:postmottak@askoy.kommune.no) eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.

Postadresse	Telefon	Kontonr	E-post
Klampavikvegen 1	+ 47 56 15 80 00	6515.06.05509	postmottak@askoy.kommune.no
5300 Kleppestø		Org.nr	Internett
		964 338 442	www.askoy.kommune.no

*Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.*

***Saksnummer for denne saken er 22/22259 . Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.***

Med hilsen  
ASKØY KOMMUNE

Einar Skår  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

<b>Informasjon om din rett til å klage på vedtaket</b>	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Statsforvaltaren i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen utløp skal i utgangspunktet bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan ikke påklages videre. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan som utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens Dokumentsenter dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

# Nabolagsprofil

Grensedalen 66 - Nabolaget Stenrusten/Vardane - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Olufsen Linje 484, 485, 495, 499	1 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 20.7 km
Bergen Flesland	27 min

## Skoler

Erdal barneskole (1-7 kl.) 405 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	6 min 3.6 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	10 min 6.3 km

«Godt nabolag med et mangfold av gode mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

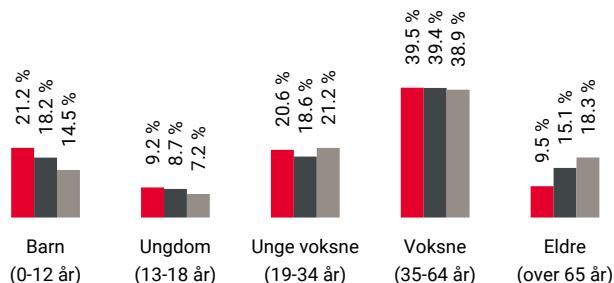
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenrusten/Vardane	1 618	603
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Preg barnehager Askøy (0-5 år) 65 barn	0.1 km
Erdal barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.7 km
Bakarvågen Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 2.5 km

## Dagligvare

Kiwi Storebotn	3 min
Kiwi Juvik	5 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 79/100

## Sport

⚽ Åsen Ballbinge 10 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

⚽ Erdal kunstgressbane 10 min 🚶  
Fotball 0.8 km

🎾 Pro Padel Askøy 3 min 🚗

🎾 Storebotn Gym 3 min 🚗

## Boligmasse



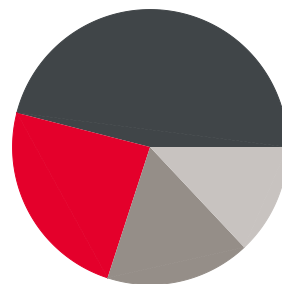
■ 66% enebolig  
■ 10% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 24% annet

## Varer/Tjenester

📍 Ravnanger Senter 7 min 🚗

📍 Apotek 1 Askøy 7 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 46% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

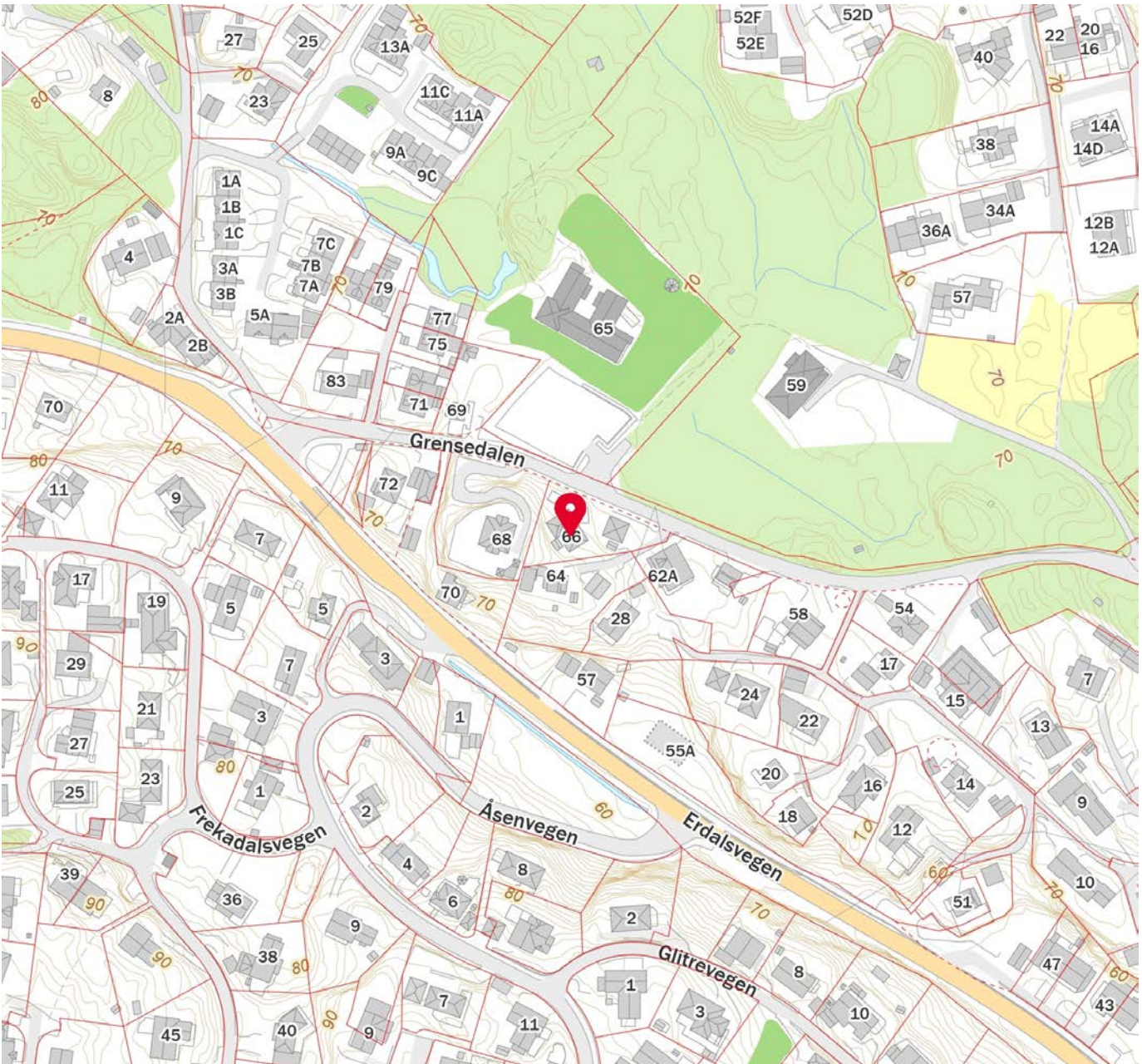
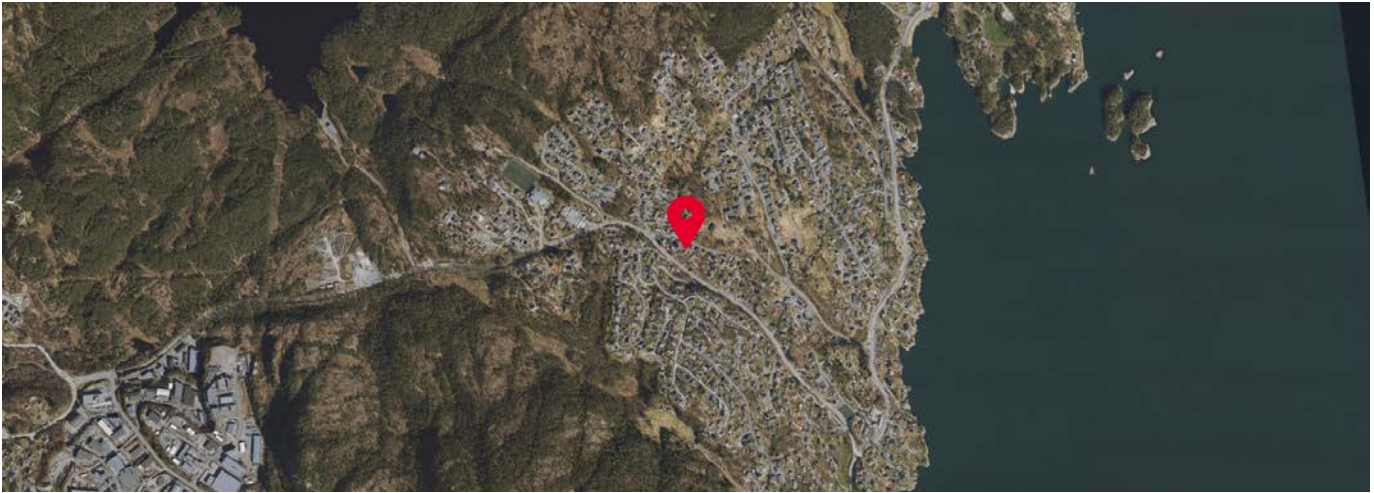



0% 43%

■ Stenrusten/Vardane  
■ Askøy  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# 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 gis.
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:** Grensedalen 66  
5306 ERDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Emil Vetter

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 979 78 087  
**E-post:** emil.vetter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre