

aktiv.

Nordre Arefjordsvegen 17, 5350 BRATTHOLMEN

**Fantastisk familiebolig med stor
velstelt hage, dobbel garasje og
eget naust!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Tor Kårstad
Trude Bergitte Brovold Kårstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 183/277 kvm
Tomtstr.: 1697 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 229
Oppdragsnr.: 1503250068

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Arefjordsvegen 17. En fantastisk og familievennlig enebolig med tilhørende naust! Her kan du bo i landlige omgivelser med gangavstand til strandliv, for samtidig å bo sentralt. Dette er med andre ord boligen for den som ønsker det beste fra to verdener!

Litt om kvaliteter:

- Stor tomt med velstelt hage
- Naust med egen slipp og tilhørende brygge
- Dobbelt garasje
- To romslige balkonger
- Åpen stueløsning med plass til store selskap
- Landlig beliggenhet med nærhet til Sartor Storsenter
- Egen miniatyrgolfbane i hagen
- Gangavstand til kollektivtransport
- Stilrent kjøkken og bad
- Nærhet til fjell og natur
- Ca. 20 minutter til Bergen Sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos ansvarlig megler



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103



Plantegning

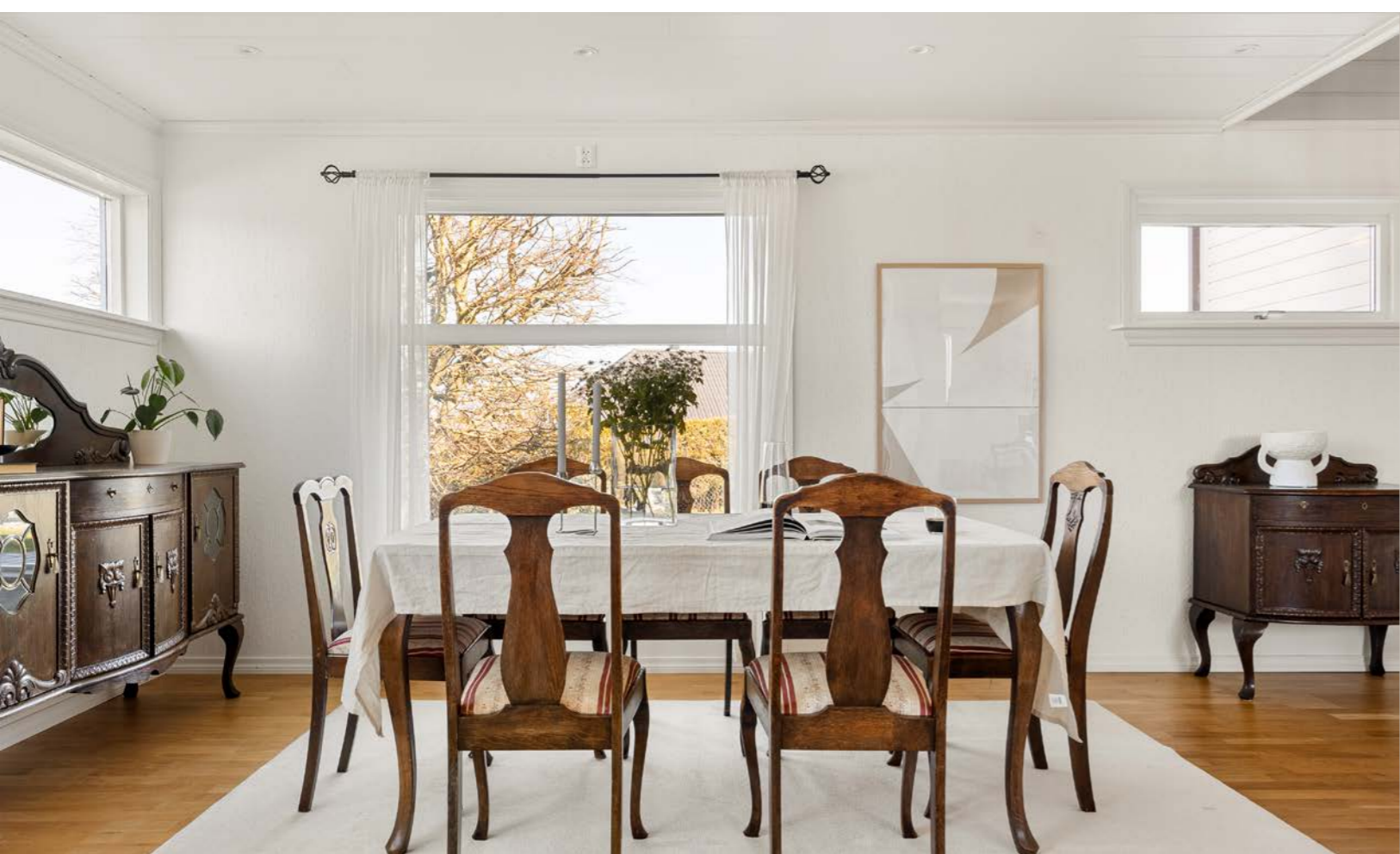
1. etasje



FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målt, og avvik kan forekomme

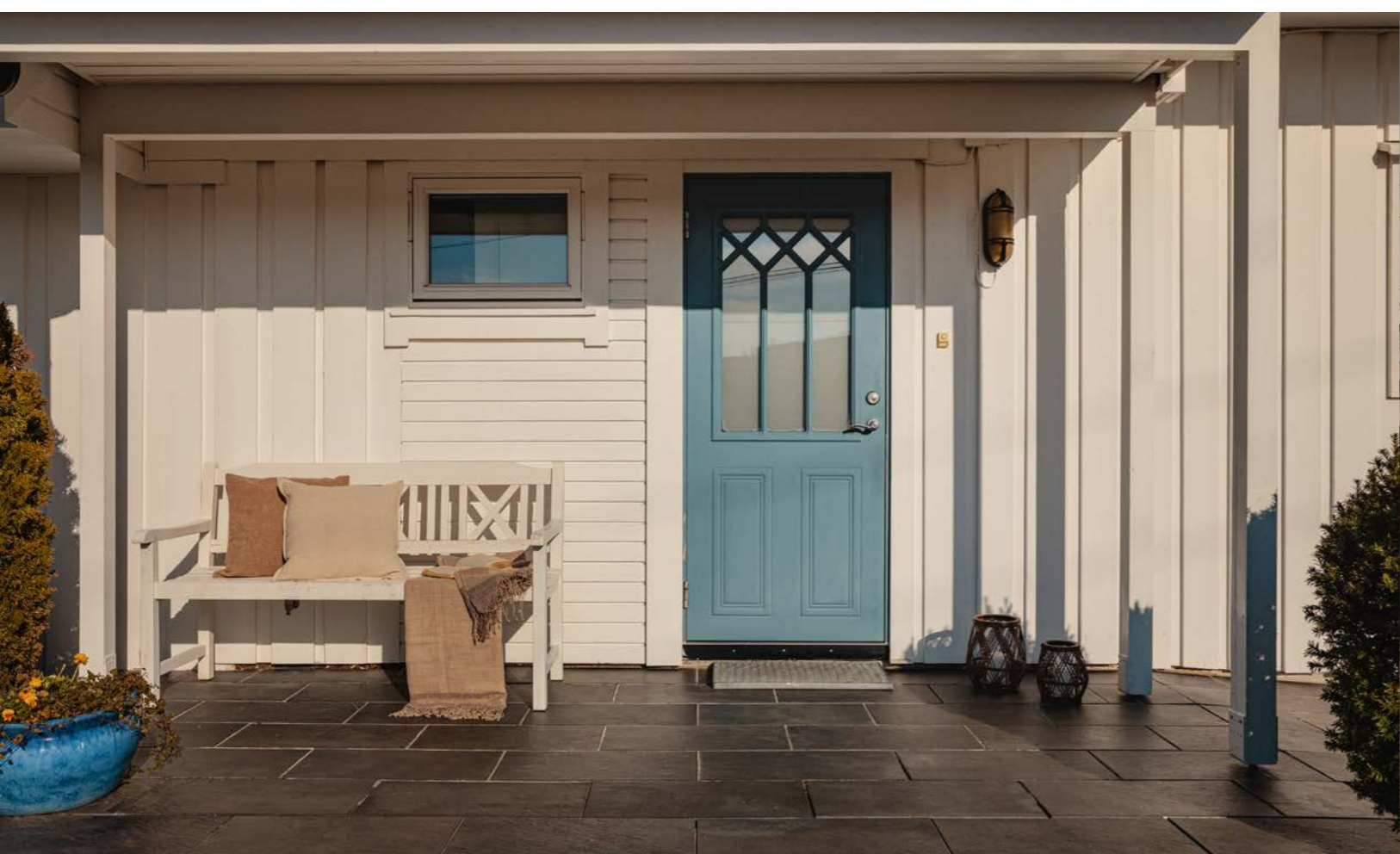
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Plantegning

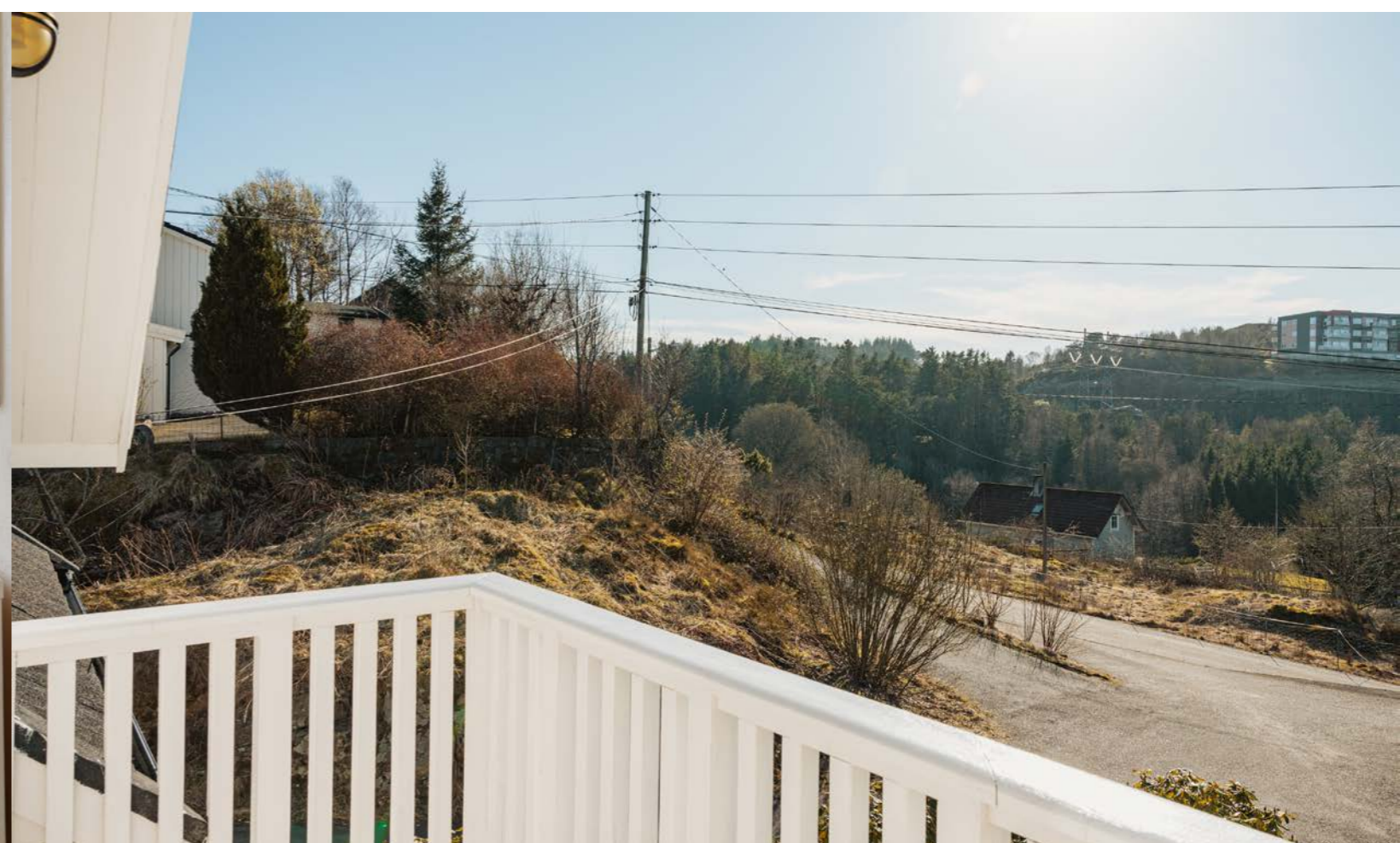
2. etasje



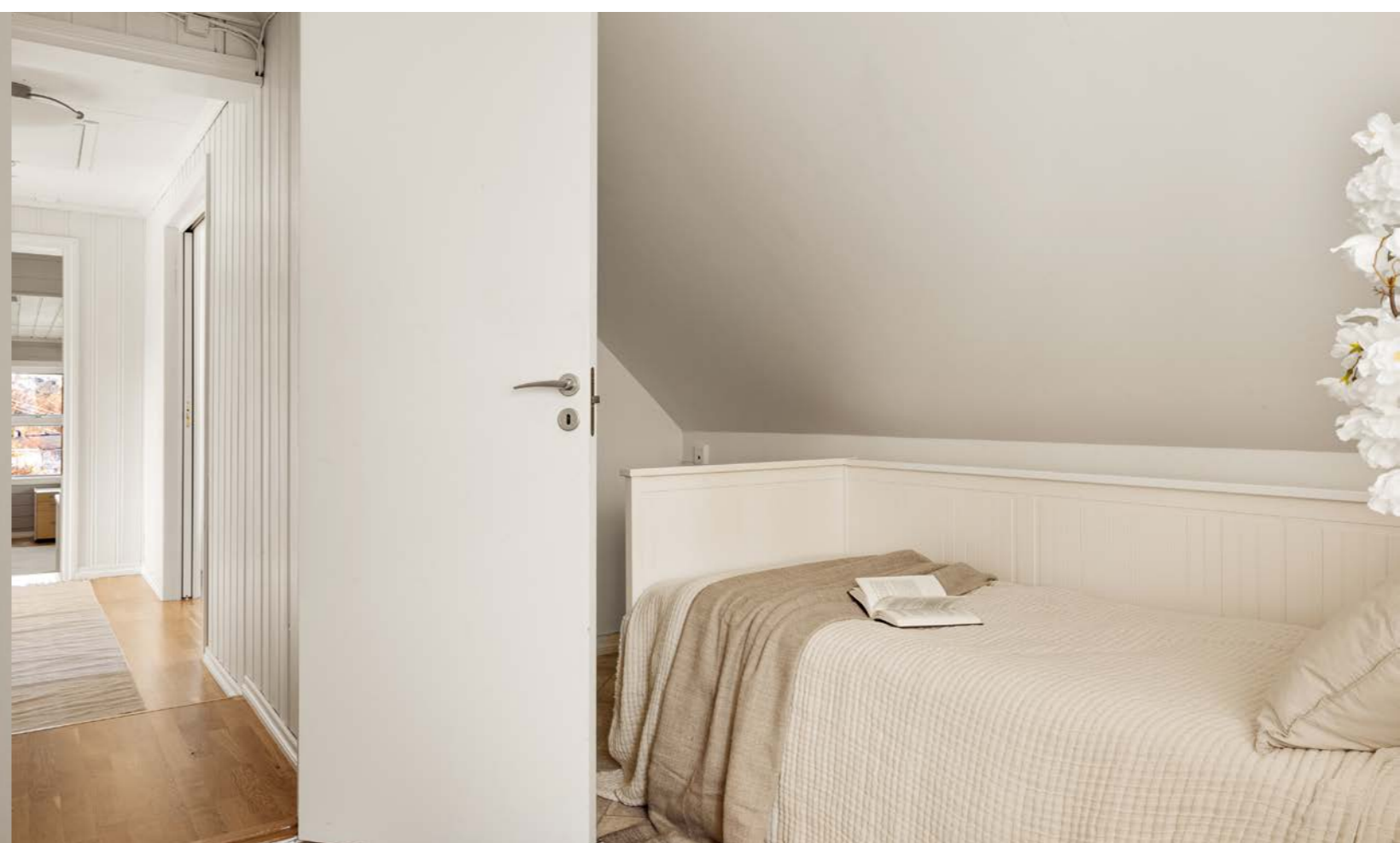
FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målt, og avvik kan forekomme

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

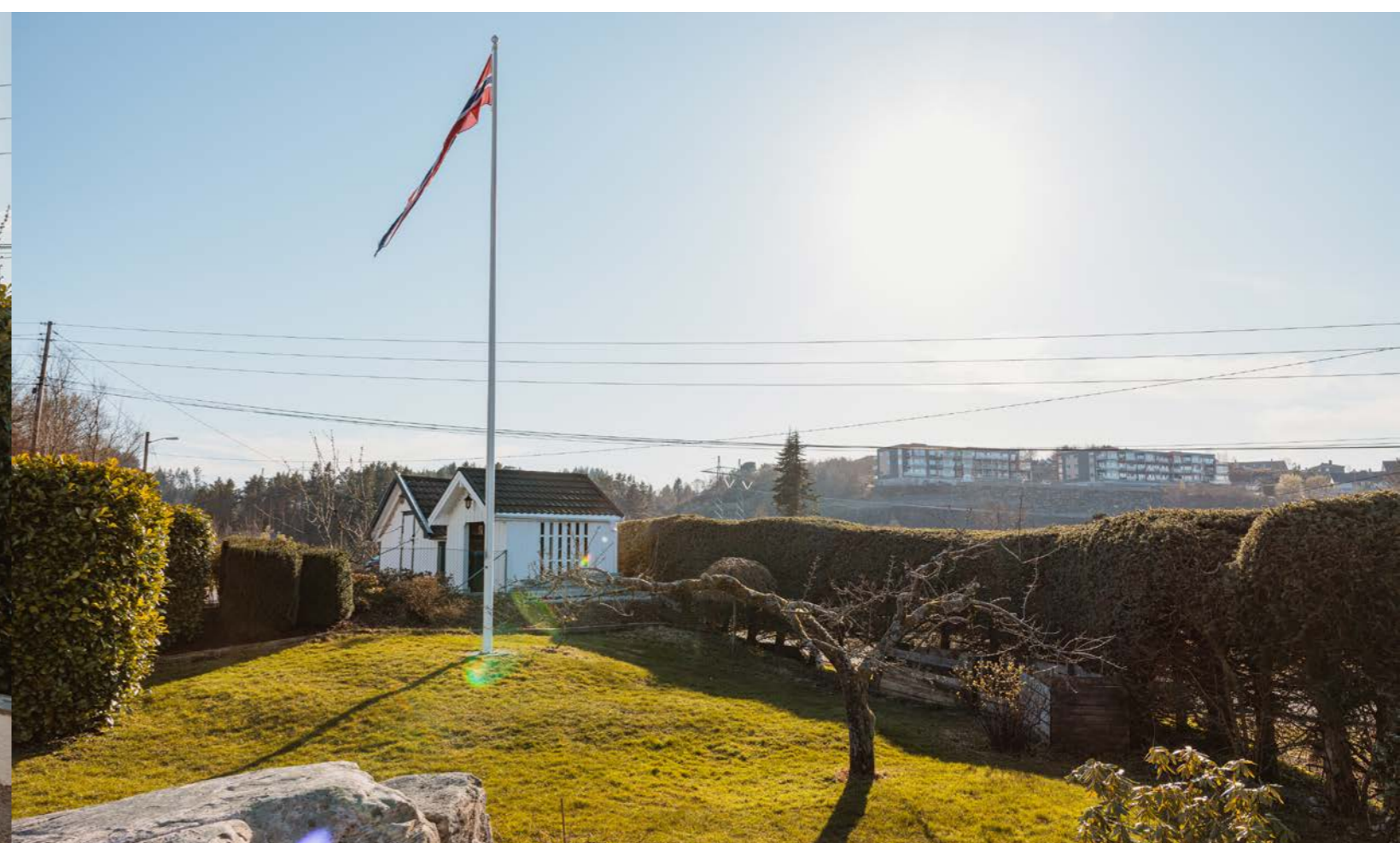
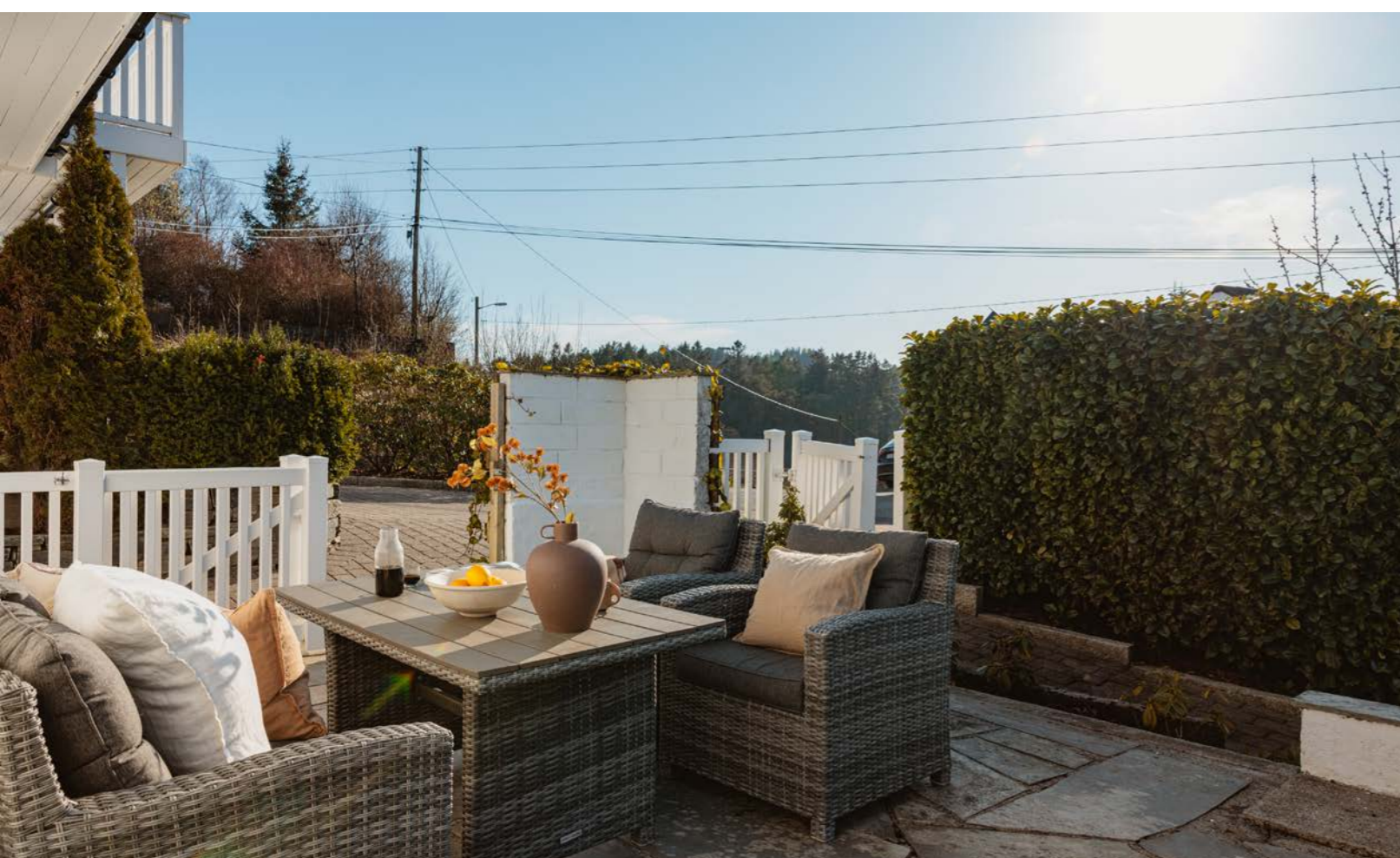




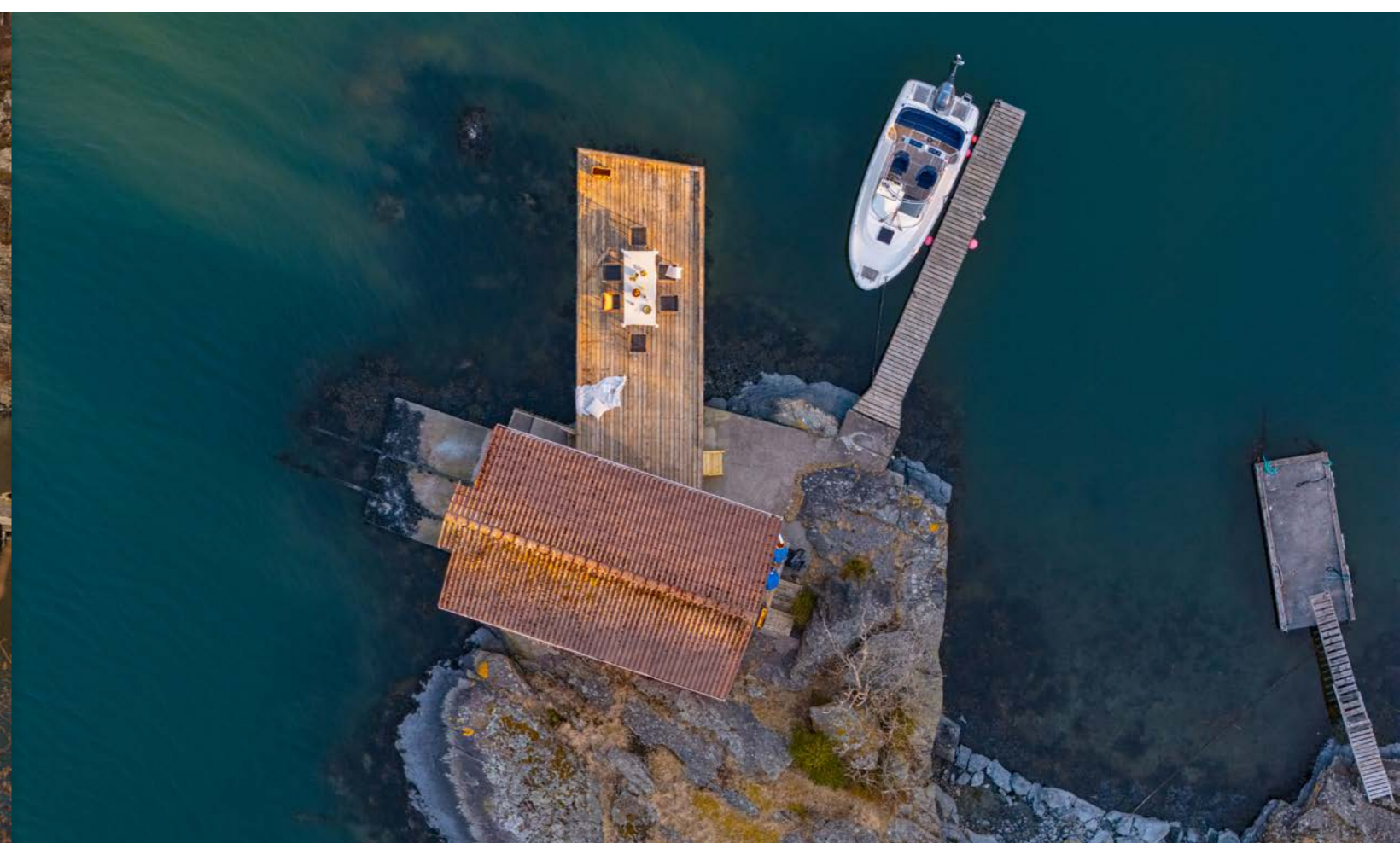


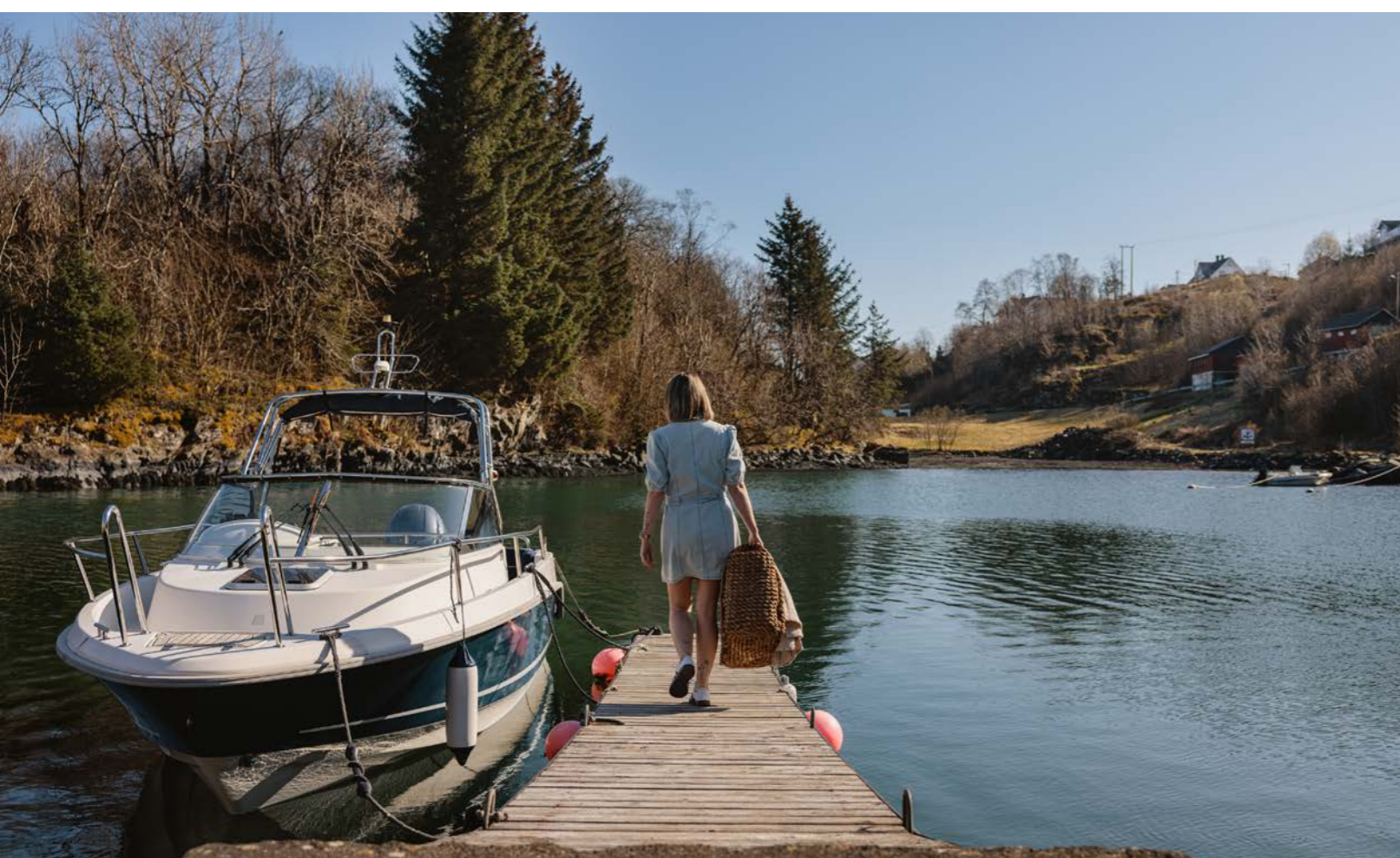















**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 94 m²

BRA totalt: 277 m²

Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré (4,4m²), entré (5,1m²) gang (13m²), bad (4,6m²), vaskerom (3,7m²), stue (41m²), kjøkken (21,5m²).

2. etasje

BRA-i: 86 m² Gang/kontor (16,7m²), gang (6,4m²), bad (6,1m²), soverom (10m²), soverom (12,5m²), soverom (8,3m²), soverom (9m²), loftstue (15,9m²).

Naust:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Naust.

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

Utebod:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Utebod kjeller.

1. etasje

BRA-e: 20 m² Utebod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at

tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1697 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, belegningsstein, skiferheller, gruslagte partier, plen, bed og diverse beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at tomtegrensen er i senere tid blitt tydeliggjort og endret. For oppdatert kart over eiendommen, se: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4626/41/229>

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til på Arefjord, like imellom Straume og Knarrvik. Her kan du bosette deg i landlige omgivelser med sjøliv, for samtidig å ha kort vei til Sartor Storsenter og Bergen Sentrum. Dette er med andre ord den perfekte mulighet for den som ønsker å kombinere de to ulike verdene.

Nærmeste dagligvarebutikk finner du ca. 5 minutter unna ved Sartor Storsenter. Senteret kan by på alt i fra Rema 1000, Bunnpris, Meny og Obs. Fungerende som et knutepunkt finner du her også flere andre servicefasiliteter. Her kan blant annet nevnes apotek, vinmonopol, kino, restauranter, kaféer og mye mer.

For den tur og treningsglade er det flust av

muligheter like i nærheten. Her kan blant annet nevnes turer til Snekkevik, Husevik og Skogholmen. Turer til Larslibua og Liatårnet. For dem som ønsker å spille golf, finner man Sotra Golfklubb en liten kjøretur unna. Sotra Arena er henholdsvis 5 minutter unna med bil.

Skulle man ønske å trene innendørs ligger MOVA, Sotra Turnhall, Sotra Sportssenter, CrossFit Kystby, In Shape Sotra og Sporty Straume alle like i nærheten.

Til Bergen Sentrum er det henholdsvis 20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Arefjordsjøen, finner du en liten spasertur unna og byr på rute nummer 441, 442 og 449. For ytterligere flere tilbud er det kort vei til Straume bussterminal som tar deg der du måtte ønske.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er

ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av trebjelkelag mot kjeller og betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, eldre del har åstak, taket er tekket med decra-panner.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ny takteking på garasjen fra 2000.
- Boligen ble bygget på i 2005.
- Badet i 1.etasje er fra 2005.
- Vaskerommet i 1.etasje er fra 2005.
- En av terrassene i 2.etasje ble oppført i 2005.
- Naustet ble oppført i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2011.
- Nytt sikringssskap og inntak til boligen fra 2011.
- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2015.
- Stuen ble pusset opp i 2017.
- Montert spotter på soverom i 2022.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 1998
- Hvor lenge har du eid boligen?: 27 år og 6 måneder
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.
- I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: Gjensidige. Polise/avtalenr: 36334657
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. 2005: Tilbygg inklusiv

nytt bad og vaskerom 1.etg: - Støp og flis på bad og vaskerom: Bergen Baderom - Rørlegger: Sartor VVS 2011: Nytt kjøkken: Rørlegger: Mestermo VVS AS 2015: Flis- og rørlegger-arbeid bad 2.etg: Bergen Baderom. Bergen Baderom AS, Sartor VVS, Mestermo VVS AS.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?: Ja. Ja, Badene og vaskerom ble totalrenovert av faglært tømrer, elektriker, rørlegger, murer og flislegger.

- Er arbeidet byggemeldt?: Ja. Se vedlegg.

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

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

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

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja. Sutaket har tidligere vært utsatt for et fuktig miljø slik at det har 'slått seg', men har ikke forverret seg i løpet av de årene vi har bodd her. Ifølge tidligere eier skyldtes dette noe begrenset lufting på kaldloftet, men dette var blitt utbedret før vi overtok boligen i 1998.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?: Ja. Pålegg: I 2005 ble det satt inn keramisk rør i den gamle teglsteinskorsteinen for å gjøre denne brannsikker.

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

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Ja. år 1998: Bygningsmasse ble behandlet for mit av selskapet Actum. ca. år 2000: Rotter i blindkjeller. Dette ble utbedret av forsikringsselskapet. 2021: Observert maur på kjøkkenet. Agila Vest AS behandlet problemet. Vi har også periodisk hatt flaggermus på kaldloftet.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. 2005: Nytt tilbygg. NVS 2011: Nytt kjøkken med nytt sikringsapparat og nytt inntak til bolig. BKK + Algrøy Elektro 2015: Nytt bad 2.etasje. Sartor elektro 2016: Elbillader. Thunestvedt 2017: Pusset opp stue. Nye spotter. Algrøy Elektro. 2022: Spotter i soverom. Sartor Installasjon. Algrøy Elektro, NVS (Nordås vedlikeholds service AS), Sartor Elektro AS, Thunestvedt AS, BKK.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Nei.

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

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Salto 503 installert av Thunestvedt AS 2016.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som

normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?: Nei.

- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?: Nei.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Faglært: 2005 Tilbygg: - Gravearbeid: Sartor Maskin AS - Tømrer: Byggmester Jan E Solheim 2009 Naust: - Tømrer: Arvid Nese - Murer: Øyvind Arefjord 2011 Nytt kjøkken: - Tømrer: Arvid Nese 2015 Nytt bad 2.etg - Tømrer: Arvid Nese 2017 Oppussing av stue - Tømrer: Arvid Nese Ufaglært: 1999: Trapp opp til 2.etg. garasje 1999: Gulv 2.etg garasje 2000: Ny takteking på garasje 2000: Ny takteking utebod. 2000: Tilbygg(uisolert bod) til garasje. 2003: Brygge ved naustet 2016: Nytt sykkelkur ved siden av snekkerbod. Byggmester Solheim, Sartor Maskin AS, Øyvind Arefjord, Byggmester Arvid Nese.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Nei.

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

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

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

- Er det foretatt radonmåling?: Ja. Norsk Radonrådgivning - Målt med sporfilm metode. Bolig ble radongodkjent. 3 filmer ble benyttet som ga resultatene: 49, 56, 105 Bq/m.

- Radonmåling. År: 2016. Verdi: Middelverdi: 70 Bq/m

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?: Nei.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?: Nei.

Innhold

Aktiv Eiendomsmeistring v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Arefjordsvegen 17. En fantastisk og familievennlig enebolig med tilhørende naust! Her kan du bo i landlige omgivelser med gangavstand til strandliv, for samtidig å bo sentralt. Dette er med andre ord boligen for den som ønsker det beste fra to verdener!

Første etasje:

Etter å ha parkert bilen i garasjen er det første som møter deg et velstelt inngangsparti, for så en romslig entré med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Fra entréen kommer man til en romslig hall. Herfra har man direkte adkomst til samtlige rom i etasjen, og til trappen opp til andre etasje.

På den ene siden av etasjen finner du den åpne stue- og spisestueløsningen, med god plass til inndeling i ulike soner. Rommet er malt i lyse

delikate farger og har flere gode vinduer som gir godt med naturlig lys. Med sin åpne utforming er dette rommet perfekt for den som ønsker store selskap og mange gjester.

Fra stuen kommer man enkelt ut til boligens store og velstelte hage. Her kan man stelle i hagen, leke og øve på golfferdighetene.

Kjøkkenet sammen med spisekroken finner sin velegnede plass på andre siden av etasjen. Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum og ventilator i stål. Over benkeplaten er det benyttet panel. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, 2x kjøle og frys samt oppvaskmaskin. Kjøkkenets mange skap bidrar til å holde kjøkkenet rent og pent.

Spisekroken på kjøkkenet passer utmerket i en hektisk hverdag, og fungerer fint som et knutepunkt. Her kan man nyte herlig mat i koselige omgivelser med god varme fra vedovnen.

Etasjens bad inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass.

Den travle familien vil raskt legge merke til og bli glad i boligens vaskerom. Med sin praktiske beliggenhet ved entréen vil rommet bli flittig brukt. Her finner du opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereider.

Andre etasje:

Opp trappen til andre etasje finner du soverom, loftstue, bad, kontor og to herlige balkonger!

Soverommene er alle av god størrelse og har plass til blant annet stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Fra hovedsoverrommet har man også tilgang på en herlig balkong. Her kan man nyte morgenkaffen i fred og ro.

Loftstuen er av god størrelse og har store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Perfekt for enten sene kvelder foran tv-en, eller utsikt utover stjernehimmelen.

For den som jobber mye, vil hjemmekontoret være et ypperlig valg. Her kan man jobbe i fred og ro, for samtidig å tilbringe pausene ute på balkongen.

Badet i andre etasje er svært stilrent og inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass.

Det gjøres oppmerksom på at deler av andre etasje verken er omsøkt eller godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer info.

Naust:

På vakre dager kan man raskt og enkelt spasere ned til boligens naust med egen slipp og tilhørende brygge. Perfekt for gode minner for hele familien.

Standard

Gulv: Entré, badene og vaskerommet har flislagte gulv, 3 av soverommene har linoleumsbelegg, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Tak-ess plater og panel.

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

Forhold som har fått TG2:

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

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

Utvendig knotteplast mangler toppliste, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder på de eldste murene og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og krypekjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Krypekjeller:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens.

Yttervegger:

Over halve forventete levetid er overskredet på

trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid.

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Det er registrert avskalling/slitasje på enkelte kledningsbord, vedlikehold må påregnes. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er ikke montert vannbord på alle vinduer, forholdet kan øke risikoen for fuktskader. Det er registrert punktert vindusrute i 2.etasje, utskiftning av glassruten må påregnes. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppbygning i trevirket.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, deler av konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for

utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):
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, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein. Det er mye avskalling/slitasje på decra-pannene, forholdet må holdes under oppsyn. Skader på taktekingen vil kunne føre til lekkasjer, utbedringer anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftkonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

Det er observert fuktskjolder/saltutslag på sutaket, saltutslag indikere fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremitt"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy eller har vært for høy.

Balkonger, verandaer og lignende:

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Det er registrert en del slitasje på rekkverk og terrassebord, vedlikehold må utføres.

Våtrom Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når

dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Våtrom Overflate gulv:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. 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 er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom. 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.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

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

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som ikke er skiftet i nyere tid. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør

skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Fordelerskapet i 1.etasje har treg tilkomst, det må løsnes skruer for å komme inn i skapet. Fordelerskapet i 2.etasje er plassert bak innredning og har liten tilkomst. Enkel tilkomst til fordelerskapene er viktig dersom skader skulle oppstå. Enkel tilkomst for inspeksjon av fordelerskapene bør etableres. På vegghengtoalett i 1.etasje var det ingen synlig dreinsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreinsløsning, bør det etableres dreinsåpning. Manglende dreinsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Varmtvannsbereder:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

36334657

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 49, 56 og 105. For mer informasjon, se egenerklæringsskjema.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er tilknyttet Nordre Arefjord Veilag. Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne iht. vedtekter for veilaget. Det gjøres videre oppmerksom på at årsavgiften økes til 2 700 kroner.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er tilknyttet sameiet Nordre Arefjord Vann og Avløp.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré, badene, stue og kjøkken, varmepumpe og vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 24 443

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 240 284

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 961 136

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 28 443 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter og årsgebyr (Vei: 2 500 kr. VA: 1 500 kr).

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og årsgebyr, 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 41, bruksnummer 229 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/41/229:

24.01.1972 - Dokumentnr: 448 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1972 - Dokumentnr: 448 - Bestemmelse om veg

03.11.1969 - Dokumentnr: 206485 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:41 Bnr:121

01.01.2020 - Dokumentnr: 1068123 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:41 Bnr:229

03.11.1969 - Dokumentnr: 6485 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:121
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.
Med flere bestemmelser

24.01.1972 - Dokumentnr: 448 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.10.2006, vedrørende tilbygg til bustad.

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2011, vedrørende naust.

Følgende dokumentasjon er også mottatt fra kommunen:

Bolig/garasje:

Det foreligger melding om tiltak, datert 14.12.2000, vedrørende tilbygg garasje.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.02.1982, vedrørende tilbygg bustadhus.

Det foreligger byggjesamtykke datert 16.01.1974, vedrørende tilbygg av bustadhus.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg av garasje.

Det gjøres videre oppmerksom på at det foreligger avvik fra stemplede tegninger fra 29.11.2000. Det er blitt etablert et nytt vindu i fasaden mot nord.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra tegninger stemplet fra 12.04.2005.

Andre etasje:

I andre etasje er rommet i dag betegnet som "kontor", tegnet inn som "hems/trapp" og rom betegnet som "gang", tegnet inn som "loft" på tegninger fra 20.10.1980. Det gjøres videre oppmerksom på at to av rommene som i dag er betegnet som "soverom", ikke er betegnet som spesifikke rom på verken nyere eller opprinnelige tegninger.

Det gjøres videre oppmerksom på at det foreligger avvik fra bygningstegninger stemplet 02.03.2005.

Det er i ettertid satt inn to mindre vinduer i fasade nord, og et mindre takvindu i fasade vest.

Første etasje:

I første etasje er rom betegnet som "kjøkken", tegnet inn som "heimkontor" på tegninger fra 20.11.1980. Videre er rom betegnet som "spisekrok", tegnet inn som "kjøkken" på tegninger fra 20.11.1980.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på boder oppført ved innkjørsel av tomten.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brygge:

Det foreligger søknad om løyve til tiltak datert 16.06.2003, vedrørende oppføring av bryggje i tre.

Endringer - brygge:

Det gjøres særlig oppmerksom på at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bryggen. Det foreligger godkjent søknad fra kommunen vedrørende oppføring av bryggen, men ikke dokumentasjon som viser til at arbeidet er gjennomført og godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert men ligger i et område med arealbruk til boligbebyggelse, iht. kommuneplanens arealdel med følgende info:

PlanID: 124620130020

Plannavn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Delarealer:

Delareal: 21 m2

KPHensynsonenavn: H900_68

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1 627 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 70 m2

Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Områdenavn: N

Reguleringsplaner:

Id: 124620040004

Navn: 90 RP Heiane, Arefjord (41-7)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.01.2004

Delareal: 7 m2

Formål: Annet trafikkområde

Utdyp: Mangler regformutdyp

Delareal: 14 m2

Formål: Byggeområde

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
199 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)
217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1, 15 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/ overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

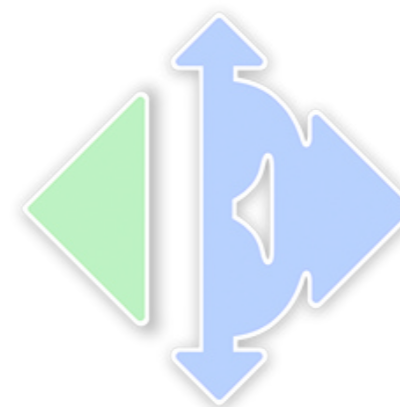
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

22.04.2025

Selveier Enebolig
Nordre Arefjordsvegen 17
5350 Brattholmen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 15/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's 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 analyse 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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 229
Hjemmelshaver:	Tor Kårstad og Trude Bergitte Brovold Kårstad
Seksjonsnr:	-
Festn:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 697 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1924

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Tor Kårstad og Trude Bergitte Brovold Kårstad
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, belegningsstein, skiferheller, gruslagte partier, plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av trebjelkelag mot kjeller og betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, eldre del har åstak, taket er tekket med decra-panner.

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 befaringdagen 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 1924 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 en fin og sentral beliggenhet i Nordre Arefjordsvegen. Fra boligen er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Fra boligen er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blant annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo m.m.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra 2.etasje er det utgang til balkonger på 3,8m² og 4,3m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré, badene og vaskerommet har flislagte gulv, 3 av soverommene har linoleumsbelegg, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Tak-ess plater og panel.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ny taktekkning på garasjen fra 2000.
- Boligen ble bygget på i 2005.
- Badet i 1.etasje er fra 2005.
- Vaskerommet i 1.etasje er fra 2005.
- En av terrassene i 2.etasje ble oppført i 2005.
- Naustet ble oppført i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2011.
- Nytt sikringsskap og inntak til boligen fra 2011.
- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2015.
- Stuen ble pusset opp i 2017.
- Montert spotter på soverom i 2022.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasst 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 ²	S-Rom m ²
1. Etasje	97	0	0	0	97	0
2. Etasje	86	0	0	8	86	0
SUM BYGNING	183	0	0	8	183	0
SUM BRA	183					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Naust	0	32	0	0	0	32
Garasje	0	33	0	0	0	33
Utebod	0	20	0	0	0	20
Utebod kjeller	0	9	0	0	0	9
SUM BYGNING	0	94	0	0	0	94
SUM BRA	94					

BRA-i:

1. Etasje: Entré(4,4m²), entré(5,1m²) gang(13m²), bad(4,6m²), vaskerom(3,7m²), stue(41m²), kjøkken(21,5m²).

2. Etasje: Gang/kontor(16,7m²), gang(6,4m²), bad(6,1m²), soverom(10m²), soverom(12,5m²), soverom(8,3m²), soverom(9m²), loftstue(15,9m²).

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

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

GARASJE / UTHUS:**BYGGMESTER:**

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

15/04/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukkl 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 trebjelkelag og betong, åpent mot grunn i krypekjeller.

Grunnmuren er oppført i mur- 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfylder 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.

Utvendig knotteplast mangler topplst, manglende topplst øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder på de eldste murene og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og krypekjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Utvendig adkomst til krypekjeller.

Krypekjelleren er åpen mot grunn.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

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

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

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

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 og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er registrert avskalling/slitasje på enkelte kledningsbord, vedlikehold må påregnes.

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

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

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra 1981, 2005 og 2009.

Vinduene i 2.etasje er fra 1980, 2005 og 2012.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren i nyeste del er fra 2024 (montert i 2025).

Ytterdøren i eldste del er av fra 2006.

Altandører med felt av isolerglass, fra 1980 og 2005.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er ikke montert vannbord på alle vinduer, forholdet kan øke risikoen for fuktskader.

Det er registrert punktert vindusrute i 2.etasje, utskiftning av glassruten må påregnes.

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, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, eldre del er utført som åstak.

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 saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak 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:

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

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet decra-panner til takteking.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein.

Det er mye avskalling/slitasje på decra-pannene, forholdet må holdes under oppsyn. Skader på taktekingen vil kunne føre til lekkasjer, utbedringer anbefales.

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)

Boligen har to loft med lukeadkomst fra 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

Det er observert fuktskjolder/saltutslag på sutaket, saltutslag indikere fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy eller har vært for høy.

Merknader:

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra 2.etasje er det utgang til balkonger på 4,3m² og 3,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert en del slitasje på rekkverk og terrassebord, vedlikehold må utføres.

Merknader:

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser og panel på veggene og tak-ess plater i himlingen på badet i 1.etasje.

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

Det er benyttet panel på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
 Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

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

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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 (av eldre dato i 2.etasje).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommenes plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger og trapp. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøle- og frys (2 stk.)
- 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.

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 WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
 Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Fordelerskapet i 1.etasje har treg tilkomst, det må løsnes skruer for å komme inn i skapet. Fordelerskapet i 2.etasje er plassert bak innredning og har liten tilkomst. Enkel tilkomst til fordelerskapene er viktig dersom skader skulle oppstå. Enkel tilkomst for inspeksjon av fordelerskapene bør etableres.

På vegghengttoalett i 1.etasje var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstill 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 egenerklærings skjema.

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.
	Utvendig knotteplast mangler topplst, manglende topplst øker risikoen for fuktvandring i murene.
	På bakgrunn av alder på de eldste murene og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og krypekjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.
	Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
	Det er registrert avskalling/slitasje på enkelte kledningsbord, vedlikehold må påregnes.
	Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.
	Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.
	Det er ikke montert vannbord på alle vinduer, forholdet kan øke risikoen for fuktskader.
	Det er registrert punktert vindusrute i 2.etasje, utskiftning av glassruten må påregnes.
	Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
	Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, deler av konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	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, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein.
	Det er mye avskalling/slitasje på decra-pannene, forholdet må holdes under oppsyn. Skader på taktekingen vil kunne føre til lekkasjer, utbedringer anbefales.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Loftkonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p> <p>Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.</p> <p>Det er observert fuktskjolder/saltutslag på sutaket, saltutslag indikere fuktig. Forholdet må holdes under oppsyn.</p> <p>Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy eller har vært for høy.</p>
6.1	<p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter.</p> <p>Det er registrert en del slitasje på rekkverk og terrassebord, vedlikehold må utføres.</p>
7.1.1	<p>Våtrom Overflate vegger og himling</p> <p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.</p>
7.1.2	<p>Våtrom Overflate gulv</p> <p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. 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 er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.</p> <p>Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>
7.1.3	<p>Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.</p>
10.1	<p>WC og innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning som ikke er skiftet i nyere tid. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Fordelerskapet i 1.etasje har treg tilkomst, det må løsnes skruer for å komme inn i skapet. Fordelerskapet i 2.etasje er plassert bak innredning og har liten tilkomst. Enkel tilkomst til fordelerskapene er viktig dersom skader skulle oppstå. Enkel tilkomst for inspeksjon av fordelerskapene bør etableres.</p> <p>På vegghengttoalett i 1.etasje var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.</p>
10.2	<p>Varmtvannsbereder</p> <p>Det er i dag innført krav om at varmtvannsbereder av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude Bergitte Brovold Kårstad	Tor Kårstad
Gateadresse	
Nordre Arefjordsvegen 17	
Poststed	Postnr
BRATTHOLMEN	5350
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?	
Ar	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	36334657

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [2005 SartorVVS - Tilbygg.pdf](#)
 - [2005 Ferdigattest tilbygg.pdf](#)
 - [2005 Melding om tiltak - Tilbygg.pdf](#)
 - [2005 NVS Elektro - Tilbygg.pdf](#)
 - [Mestermo VVS AS 2011 .pdf](#)
 - [Tor Kårstad - dokumentasjon rør-og murerarbeid på bad - mars 2015.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [2005 NVS Elektro - Tilbygg.pdf](#)
 - [2012 Algrøy Elektro Faktura.pdf](#)
 - [Samsvarserklæring Ordre1201216.pdf](#)
 - [2016 Sykkelskur EI- Samsvarserklæring .pdf](#)
 - [NELFO_Samsvarserklæring_O75229_09344038.pdf](#)
 - [2017 Stue Samsvarserklæring.pdf](#)
 - [4176 - Rehab belysning bad og soverom.pdf](#)
 - [2017 Skifte dimmer kjøkken - EL - Samsvarserklæring.pdf](#)
 - [2012 Algrøy Elektro - Ferdigkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [2005 Ferdigattest tilbygg.pdf](#)
 - [2005 Melding om tiltak - Tilbygg.pdf](#)
 - [Kontrollerklæring - NeseogØyvind.pdf](#)
 - [Naust_Godkjenning_2011_05.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1503250068

Document reference: 1503250068

21.1 Radonmåling

Ar
Verdi

Filer

[2015 radonsertifikat.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250068

Document reference: 1503250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Kårstad	3d6318b99a81683dd48cf54 a8021b72fea332532	16.04.2025 11:56:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Kårstad	ed0e62f4af18f76f4a83c6c0 665e9cc589916aa7	16.04.2025 11:53:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250068

- 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>

Vedtekter for Nordre Arefjord Veilag

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er *Nordre Arefjord Veilag*.

§ 2 Formål

Veilaget skal stå for den daglige driften av de veiene som er omfattet av veilaget, jmfør § 4. Veilaget skal sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for vedlikehold som grøfting, skraping, etterfyll av dekke, drenering, brøyting og nødvendig utbedring av veiene. Vedlikehold av veilys er også en del av veilagets ansvar. I tillegg skal veilaget drifte lekeplassen som er angitt i § 4.

Veilaget skal også kreve inn årsavgift og eventuelt andre avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§ 3 Juridisk person

Veilaget er av type forening som skal være registrert i Brønnøysundregisteret. Foreningen skal benytte eget kontonummer registrert for foreningen. Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 Veier omfattet av veilaget

Veilaget omfatter følgende veistrekning som angitt markert i kart-utsnitt i vedlegg I. Dette inkluderer veiene:

- Arefjordsdalen
- Nordre Arefjordsvegen

Boenheter med tilførsel til flere soner skal tilhøre den rimeligste sonen. Arefjordsdalen 18 og 9 tilhører da sone 2.

Når uttrykket "veiene" brukes i disse vedtektene, menes veistrekningene som er angitt over.

Stikkveier fra veiene som veilaget drifter inngår ikke i veilagets ansvarsområde og må således driftes av de tilknyttede eiendommer.

§ 5 Medlemskap

Alle som eier bolig, fritidsbolig eller leilighet med adkomst via veiene, er medlemmer av veilaget. Henvvisning gjøres til veiloven § 54 som slår fast at eier plikter å være med i veilaget. Hver boenhet anses som ett medlem. Borettslaget Arefjord Terrasse (heretter BAT) anses som en enhet med 15 medlemmer.

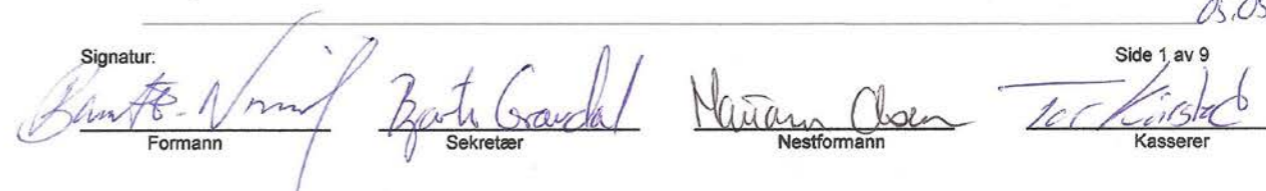
Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Se § 18 for eierskifte.

Signatur:

05.05.2015

Side 1 av 9



Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Medlemskapet er pliktig for alle innflyttede boliger.

§ 6 Tilknytningsavgift

Veilaget skal ikke kreve noen tilknytningsavgift for nye eiendommer.

§ 7 Kontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales inn til veilagets bankkonto. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter i veilaget.

Ved manglende betaling påløper purregebyr på tilsvarende 10% av kontingenten ved første gangs purring. Ved påfølgende puringer kan styret velge å sende kravet til inkasso.

§ 8 Kostnadsfordeling

Kontingenten og andre kostnader i veilaget skal innbetales i henhold til følgende fordelingsmodell: Veilaget er som angitt på kartet i vedlegg I delt inn i 3 innbetalings-soner.

- Eiendommer i sone 1 skal betale 40% av et helt eiendomsbeløp.
 - BAT tilhører sone 1. I tillegg har BAT tinglyst at hele enheten skal kun dekke utgifter for 15 boenheter. BAT skal da betale 15*40% av full avgift = 6 avgifts-enheter.
- Eiendommer i sone 2 skal betale 70% av et helt eiendomsbeløp.
- Eiendommer i sone 3 skal betale et helt eiendomsbeløp.

I alle fakturaer til medlemmene skal følgende informasjon spesifiseres:

- full enhetspris,
- prosentvis reduksjon
- totalbeløp.

For eksempel skal følgende informasjon være med i faktura til BAT ved innbetaling av årsavgift: Årsavgift er 1000kr (full avgift) x 15 boenheter x 40% = 6000kr

§ 9 Ordinært Årsmøte

Årsmøtet er veilagets overordnede organ. Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. april hvert år. Innkalling skal varsles skriftlig minst 14 dager på forhånd. Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd i henhold til disse vedtekter.

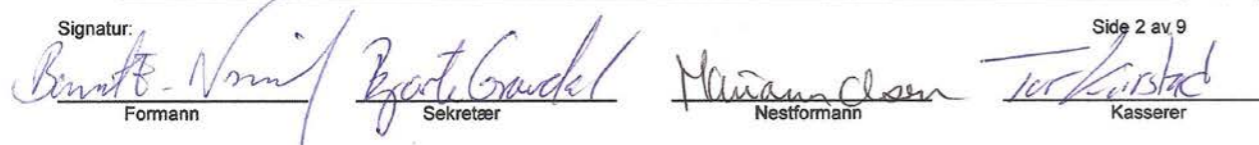
Innkalling til årsmøte skal inneholde tid og sted for møtet samt styrets årsmelding og innkomne forslag som skal behandles på årsmøtet.

Årsmøtet behandler:

1. Årsmelding
2. Årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter som står for valg.
4. Fastsette størrelse på årsavgift
5. Andre saker angitt på møteinnkalling

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må fremsettes skriftlig til styret innen 1. januar, når det gjelder vedtektsendringer innen 1. desember. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Det velges dirigent til å lede årsmøtet, denne må gjerne være formann.

Signatur:


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Side 2 av 9

Årsmøtet kan invitere ikke-medlemmer til årsmøtet.

Ved avstemning og valg gjelder § 11. Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag.

På årsmøtet kan det ikke behandles forslag om vedtektsendring som ikke er oppført på sakslisten sendt i innkalling til årsmøtet.

Saker som ikke er oppført i møteinnkalling kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter.

Eier av ikke påbegynt eiendom, som definert i § 5, har ikke stemmerett etter denne paragraf. Eier av slik eiendom har møterett, forslags- og talerett på årsmøtet.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av styrelederen og protokollfører

§ 10 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av styrelederen og protokollfører.

§ 11 Stemmerett og valgbarhet

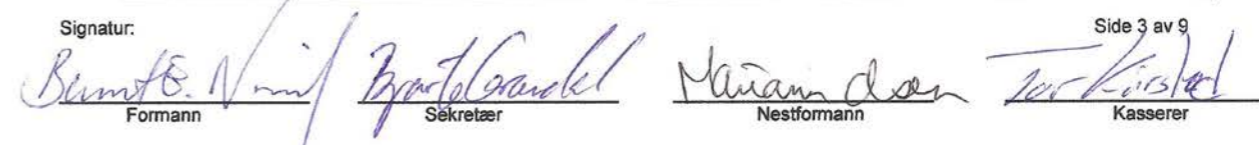
Alle medlemmer har en stemmerett og er valgbare til tillitsverv i veilaget.

Hvert medlem har én og kun én stemme. Selv om en person eier flere boenheter vil vedkommende kun ha en stemme ved avstemning. BAT vil totalt være begrenset til 15 stemmer, dette fordi BAT svarer for 15 enheter, se § 8.

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer veilagsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Stemming ved fullmakt kan skje dersom et medlem ikke kan delta på grunn av spesielle omstendigheter. Et medlem kan kun ha en fullmaktstemme i tillegg til sin egen stemme.

Signatur:


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Side 3 av 9

§ 12 Styret

Sammensetning

Veilaget ledes av et styre på 4 medlemmer etter årsmøtets beslutning. Styret velges av årsmøtet. I styret skal BAT være representert med minimum ett medlem. Styret skal bestå av:

- Formann
- Nestformann
- Sekretær
- Kasserer

Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når kun tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta. Styremøte skal holdes så ofte formann finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv nestformann, kasserer og sekretær blant sine medlemmer dersom dette ikke ble utført av årsmøtet. Ved stemmelikhet teller formanns stemme dobbelt. Styremedlemmene blir valgt for 2 år om gangen, men likevel slik at to medlemmer – etter loddtrekning - står på valg etter første året. Det oppfordres til at medlemmet sitter i 2 perioder.

Regnskaps- og arbeidsåret for styret følger kalenderåret.

Formann i veilaget har ansvaret for - og fullmakt til- å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

Ved valg av ny formann skal avtroppende formann delta på første styremøte med nytt styre for å sikre kontinuitet og informasjonsflyt til det nye styret.

Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for foregående år og forslag til budsjett og plan for kommende år.
- Lede driften av veien, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid, Gjennomføre dugnader med mere i samsvar med vedtektene samt vedtak på årsmøtet.
- Administrere brøyting av veiene.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføringen av styrets oppgaver.
- Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide nødvendig instruks for disse.
- Føre protokoll over medlemmer. Dette gjelder ikke leilighetene i BAT. BAT håndterer dette selv.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte innbetalinger.
- Sørgje for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Følge opp inndrivning ved manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Være en stemme i utvikling av området i form av å holde seg oppdatert på planer og komme med innspill til slikt som reguleringsplanar, brev til kommunen, leserinnlegg i Vestnytt.
- Representere veilaget utad.

- Etablere nødvendige prosedyresett og retningslinjer. Eksempelvis prosedyre for dugnadsarbeid som blant annet inneholder hva slags arbeid som bør vurderes utført i forbindelse med årlig dugnadsarbeid.
- Skaffe kandidater til styret, eventuelt etablere en valgkomite som kan håndtere dette.
- Tilse at vedtektene følges.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen distribueres til styremedlemmene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer. Medlemmer kan få tilsendt kopi av protokollen ved henvendelse til styret.

§ 13 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv.

§ 14 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten i møteinnkallingen, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 15 Disponering av overskudd og underskudd, endringer av veilagets økonomiske forpliktelser.

Medlemmene har like økonomiske interesser i veilaget. Veilaget har ikke som formål å gi medlemmene avkastning på innskutt kapital. Årlige overskudd forutsettes primært å skulle tilgodese medlemmenes bruk og felles interesser i veilaget herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Dekning av eventuelt driftsunderskudd forutsettes søkt dekket gjennom innkalling av årsavgift fra medlemmene.

Beslutninger som kan innebære ikke uvesentlige endringer i veilagets økonomiske forpliktelser, det være seg i form av låneopptak, kredittytelser, større investering, eller lignende, krever tilslutning fra årsmøtet med to tredels flertall blant de fremmøtte medlemmene.

§ 16 Ekstraordinær skade

Den som forårsaker skade på veien, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veilaget.

§ 17 Ansvar for ekstraordinær skade

Alle som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører veien. Dette gjelder skader som påføres veien ved uaktsomhet eller forsett. Dersom slike skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medlemmets regning. Skader som påføres veien av tredjemand reguleres av alminnelige erstatningsrettslige regler, jf. Lov om skadeserstatning.

Før tungtransport benytter veilagets veier, som følge av større byggeprosjekter og lignende anbefales det å dokumentere med foto og eller film veiens standard før arbeidet starter. Utbygger

Signatur:


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Side 4 av 9

05.05.2015

Signatur:


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Side 5 av 9

05.05.2015

plikter på forhånd å varsle styret om slik transport. Utbygger er ansvarlig å utbedre eventuelle skader som er påført veien.

§ 18 Nye medlemmer og eierskifte

Medlemskapet i veilaget følger den tilknyttede eiendom, og kan ikke overdras til andre enn eier av den tilknyttede eiendom. Dersom en tilknyttet eiendom skifter eier, skal medlemskapet overføres til den nye eier.

Selger av eiendom plikter å informere kjøper om dette veilaget og dets vedtekter.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget. Den fradelte parsellen blir da å regne som et nytt medlem.

§ 19 Utmelding

Det er ikke lov til å melde seg ut av veilaget. Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom følger medlemskapet eiendommen, og selger har ikke krav på å få tilbake innbetalt andel eller del av veilagets formue. Dette overføres til ny eier.

§ 20 Ansvar

Dersom et medlem ikke betaler sin andel av vedlikeholdskostnadene innen fristen vil der bli sendt ut purregebyr. Ved 1.gangs påminnelse skal purre-gebyrets størrelse begrenses oppad til 10% av en årskontingent. Ved påfølgende purringer kan styret beslutte å sende kravet til inkasso. Medlemmet blir da selv ansvarlig for merkostnader knyttet til dette. Samtidig vil medlemmets andel kunne bli fordelt mellom de øvrige andelene midlertidig, dersom en eventuell inkassosak tar lengre tid, og tilbakebetales når innkrevingen er fullført.

Dersom et medlem har hatt utlegg på veilagets vegne og utlegget er godkjent av veilagets styre, er vedkommende medlem berettiget å få refundert utlegget fra veilaget.

§ 21 Revisor

Styret eller årsmøtet utnevner et medlem som får i oppgave å revidere årsregnskapet. Årsregnskapet skal signeres av kasserer og revisor.

§ 22 Borettslaget Arefjord Terrasse (BAT)

Korrespondanse, som blant annet møteinnkalling, giroinnbetaling for årsgebyr fra veilaget til BAT går til styret i BAT og ikke den enkelte leilighetseier i BAT. Styret i BAT har ansvar for å viderefordre korrespondansen til sine medlemmer.

§ 23 Utleieleiligheter

En bolig med utleieleilighet(er) skal betale årsavgift for hver av utleieleilighetene i henhold til § 7. Eier av en slik bolig har kun en stemme i henhold til § 11. Denne paragraf gjelder om utleier bor eller ikke bor i boligen som leies ut.

§ 24 Oppløsning av veilaget

Oppløsning av veilaget kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.

Sammenslutning med andre veilag anses ikke som oppløsning av veilaget. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jf. § 14.

§ 25 Forholdet til veiloven

Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven der det er mulig.

§ 26 Godkjenning av vedtekter

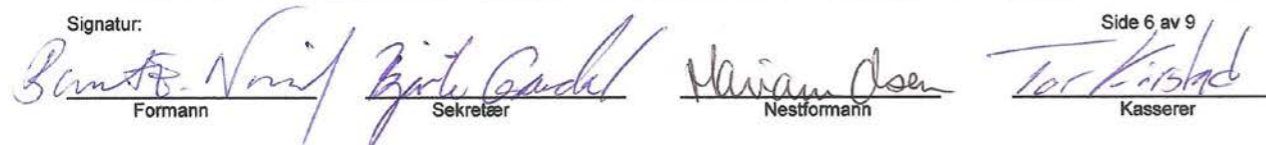
Når vedtektene er godkjent av årsmøtet skal følgende aktiviteter utføres for å ivareta sporing av vedtektene:

- Topptekst:
 - Sett feltet 'Status' til 'Godkjent av årsmøtet'
 - Feltet 'Dato' oppdateres til aktuell dato
- Vedtektene skrives ut og signeres i bunntekst på hvert ark.
- Digitalversjon av vedtektene skal lagres forsvarlig med sikkerhetskopi.
- Signert versjon av vedtektene distribueres til medlemmene
- Ny versjon av vedtektene skal innrapporteres til Brønnøysundregisteret.

Signatur:

Side 6 av 9

05.05.2015


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Signatur:

Side 7 av 9

05.05.2015


Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Vedlegg I Kart: www.norgeskart.no



Vedlegg II Referanser

WWW	Kommentar
http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23	Veiloven kap. VII §§ 53-56
https://www.altinn.no/no/Starte-og-drive-bedrift/Forberede/Velge-organisasjonsform/Hva-er-en-forening/	Forening - Altinn
http://www.nesoddenvelforbund.no/veilag.html	Bra forslag til vedtekter
http://www.nesodden.kommune.no/artikkel.aspx?MId1=4&AId=13845	Eksempler på vedtekter
http://www.flaskebekk.no/dok/vedtekter/Vedtekter%20veilag%20FBV.pdf	Vedtekts-Eksempel: Flaskebekk

Signatur:

Bente N. Nilsen *Bente G. Gadal* *Marianne Olsen*
 Formann Sekretær Nestformann

Side 8 av 9

Tor Kristend
 Kasserer

05.05.2015

Signatur:

Bente N. Nilsen *Bente G. Gadal* *Marianne Olsen* *Tor Kristend*
 Formann Sekretær Nestformann Kasserer

Side 9 av 9

05.05.2015

VEDTEKTER FOR NORDRE AREFJORD VANN OG AVLØP

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for det tingsrettslige sameiet i Nordre Arefjord Vann og Avløp ("Sameiet"). Sameiet oppstod i forbindelse med at flere gikk sammen for å etablere et felles privat ledningsnett for vann og avløp ("Ledningsnettet") på deler av gnr. 41 i Fjell kommune. Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet uttrykkes i en brøk, ("Sameiebrøken").

2. Formål

Formålet for sameierne i Nordre Arefjord vann og avløp er å eie, drive og vedlikeholde Ledningsnettet. Vedlegg inneholder Situasjonsplan av Ledningsnettet. Det skal arbeides aktivt for at Fjell Kommune √ Fjell Vatn Avløp og Renovasjon AS skal overta driften og eierskapet av Ledningsnettet.

3. Sameieandeler

Hver sameier har en ideell andel i Ledningsnettet, ("Sameieandel"). Hver som til enhver tid er sameiere og med hvilken sameieandel skal fremgå av en sameieliste, som oppdateres løpende av sameiets styre. Det tildeles en sameiepart per betalte tilknytningsavgift.

Sameiet består den 10.04.2017 av 31 tilknytninger/andeler.

Sameiet skal være registrert i Enhetsregisteret.

4. Bruk av ledningsnettet

Hver sameier skal ha rett til bruk av Ledningsnettet for den eiendommen som har betalt tilknytningsavgift. Sameierne plikter å rette seg etter sameiermøtets og styrets anvisninger for hva som kan kastes i avløpssystemet.

Ledningsnettet kan ikke brukes til næringsvirksomhet som belaster anlegget vesentlig utover en vanlig husstand, med mindre dette er godkjent på sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøte.

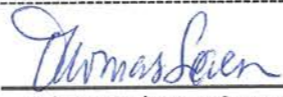
Signatur:



Formann Thomas Landro



Kasserer Eirik Arefjord



Sekretær Thomas Sørensen

Den 14.03.2017 har følgende næringsdrivende godkjennelse til bruk av ledningsnettet:

- Eivind Arefjord, Gnr/Bnr: 41/12. Næring: jordbruk, sauehold
- Nils-Arne Arefjord, Gnr/Bnr: 41/297. Næring: jordbruk, sauehold

5. Vedlikehold og ansvar

Vedlikeholdsutgifter av hovedledningen på Ledningsnettet besørges av og bekostes av Sameiet/(sameierne i fellesskap). Med hovedledning menes her ledningen som sameiere har bekostet i fellesskap. Øvrige vedlikeholdsutgifter, herunder vedlikeholdsutgifter til lokal infrastruktur fra Hovedledning til den enkelte eiendom står hver enkelt sameier som eier eiendom som den lokal infrastruktur er tilknyttet til ansvarlig for.

6. Andelsinnskudd

Enhver sameier plikter å betale en avgift for å tilknyttes Ledningsnettet ("tilknytningsavgiften"). Tilknytningsavgiftens skal reflektere de kostandene som sameiet har hatt ved å etablere ledningsnettet. Sameiere som deltar med flere eiendomstilknytninger, skal betale vedtatt tilknytningsavgift multiplisert med antall tilknytninger.

Pr. 24/11-2010 har hver sameier betalt NOK 50.000,- pr. tilknytning. Denne summen skal også nye sameiere betale ved tilknytning. Summen blir indeksregulert pr. 01.01 hvert år i henhold til konsumprisindeksen. Se <https://www.ssb.no/kpi>. Første prisregulering skjer 01.01.2011.

Pr. 01.01.2017 er tilknytningsavgiften dermed justert til: 56.500,-

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte («Årsmøte») skal avholdes minst en gang i pr år. I tillegg kan det avholdes ekstraordinære sameiermøter.

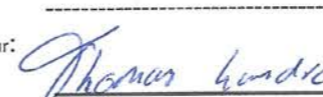
7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Sameiermøte kan fatte vedtak med det antall sameiere som møter.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Signatur:



Formann Thomas Landro



Kasserer Eirik Arefjord



Sekretær Thomas Sørensen

Stemmeretten trer i kraft når den enkelte sameier har betalt tilkoblingsavgiften, ref punkt 6.

Med mindre vedtektene stiller strengere krav, kreves minst to tredeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for endring av vedtektene.

Vedtak om salg av Ledningsnett, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere som har avgitt stemme på sameiermøtet.

På sameiermøte kan det ikke behandles forslag om vedtektsendring hvor hovedinnholdet ikke er oppført på sakslisten sendt i innkalling til sameiermøte.

En sameier som eier flere tilknytninger har et antall stemmer i sameiermøter som tilsvarer vedkommendes betalte tilknytninger.

Stemming ved fullmakt kan skje dersom en sameier ikke kan delta på grunn av spesielle omstendigheter. En sameier kan kun ha en fullmaktstemme i tillegg til sin egen.

7.3 Møte

Ordinært sameiermøte/årsmøte skal avholdes hvert år. Det skal tilstrebes å avholde dette innen 1.april.

Sameierne innkalles av styret til sameiermøte skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkalling på e-postadresser styret har fått fra sameier ansees i denne sammenheng som skriftlig innkalling. Innkallingen til sameiermøte skal inneholde tid og sted for møtet samt liste over de saker som skal behandles i møtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte må fremsettes skriftlig til styret innen 1. januar.

Sameiere kan invitere ikke-sameiere til sameiermøtene, men dette skal meldes styret innen samme frist som for saker. Det skal da opplyses hvem som inviteres og i anledning hvilke sak(er).

Ordinært årsmøte skal alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet. Gjennomgang av signert/revidert regnskap.
- Valg av styremedlemmer når styret skal skiftes ut.
- Saker innkommet til styret fra sameierne.
- Fastsettelse av årsavgift for sameierne. Denne skal gjenspeile driftsutgifter.

Signatur:


Formann Thomas Landro


Kasserer Eirik Arefjord


Sekretær Thomas Sørensen

Årsmøte eller styret velger en revisor blant sameierne som får i oppgave å revidere årsregnskapet. Årsregnskapet skal signeres av kasserer og revisor. Revisor velges for 4 år.

7.4 Ekstraordinære møter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredel av de stemmeberettigede sameierne krever det. Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, altså skriftlig med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært møte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

7.5 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede, eventuelt protokollfører. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre.

8.1 Valg av styre

Styret velges av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret. Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

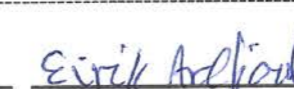
Styret skal bestå av 4 sameiere. Ett av styremedlemmene skal være en av grunneierne fra gnr. 41 bnr. 6, 7 eller 10, der Hovedledningen ligger, dersom disse grunneierne ønsker dette.

Styret skal bestå av en Leder (formann), en kasserer og to styremedlemmer, samt et varamedlem. Styret velges for fire år. Det skal være valg av 2 styremedlemmer hvert annet år for å oppnå overlapp.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Signatur:


Formann Thomas Landro


Kasserer Eirik Arefjord


Sekretær Thomas Sørensen

8.2 Styrets oppgaver

Styre skal sørge for administrering, vedlikehold og drift av Ledningsnett og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede, altså minimum tre styremedlemmer, evt inkludert vara. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt. Holdes styremøte med tre møtende, må vedtakene være enstemmige.

Styret skal særskilt:

- Følge sameiets vedtekter og iverksette årsmøtets bestemmelser.
- Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for alle spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
- Administrere og føre nødvendig kontroll med sameiets økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
- Sørge for at ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.
- Følge opp inndrivning ved manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Representere sameiet utad.
- Føre protokoll over sameiere og andeler.
- Etablere nødvendig prosedyresett. Eksempelvis prosedyre ved pumpehavari.
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr og verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver.
- Skaffe kandidater til styret, eventuelt etablere en valgkomite som kan håndtere dette.
- Tilse at vedtektene følges.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Regnskaps- og arbeidsåret for styret følger kalenderåret.

Enhver sameier plikter å føre opp sin eierandel av sameiet i sin personlige selvangivelse. Styret har ansvar for å informere om dette årlig- i god tid før selvangivelsen skal leveres.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til anleggets drift og vedlikehold skal fastsettes i henhold til årlig budsjett. Årsavgiften til dekning av sameiets drift innkreves av styret med 14 dagers skriftlig varsel. Ved manglende

Signatur:

  
Formann Thomas Landro Kasserer Eirik Arefjord Sekretær Thomas Sørensen

betaling påløper purregebyr på inntil 5 % av årsavgiften. Eventuelt kan styret sende inkassovarsel som første purring. Gebyret skal da være i henhold til de gjeldende myndighetskrav. Ved påfølgende manglende betaling kan styret velge å sende kravet til inkasso.

Styret skal føre møtereferat for hvert styremøte. Møtereferatet skal underskrives av 2 styremedlemmer som deltok på møtet, fortrinnsvis styreleder og protokollfører. Signert versjon distribueres til styremedlemmene. Alle sameiere har krav på å få tilsendt kopi av styremøte-protokoller dersom dette er ønskelig.

Styret kan inngå forretningsføreravtale dersom styret finner det hensiktsmessig for utførelse av styrets oppgaver, herunder regnskapsføring.

Styret har ansvar for – og fullmakt til – å melde sameiet inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

Ved valg av ny formann skal avtroppende formann delta på første styremøte med nytt styre for å sikre kontinuitet og informasjonsflyt til det nye styret.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan vedta at to styremedlemmer eller flere kan representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

10. Tillitsvalgets godtgjørelse

Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv. Dette omfatter styremedlemmer og revisor valgt blant medlemmene.

11. Fordeling av felleskostnader, disponering av overskudd og underskudd, endringer av sameiets økonomiske forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale en årlig årsavgift i henhold til Sameieandelen, fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning for sin andel av felleskostnadene.

Sameierne har like økonomiske interesser i sameiet. Sameiet har ikke som formål å gi sameierne avkastning. Ledningsnett skal derfor være et anlegg som drives i privat regi utenfor næring.

Signatur:

  
Formann Thomas Landro Kasserer Eirik Arefjord Sekretær Thomas Sørensen

Årlig overskudd forutsetter primært å skulle tilgodese sameiernes bruk og felles interesser i vann- og avløpsanlegget, herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. Eventuelle inntekter etter et salg av Ledningsnett, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Dekning av eventuelt driftsunderskudd gjøres ved innbetaling av årsavgift fra sameierne.

Beslutninger som kan innebære ikke uvesentlige endringer i sameiets økonomiske forpliktelser, det være seg i form av låneopptak, kredittytelser, større investeringer eller lignende, krever tilslutning fra sameiermøte med 2/3 flertall blant stemmene avgitt på sameiermøtet.

12. Rettslig råderett og opptak av nye sameiere og eierskifte

Den enkelte sameier kan ikke pantsette sin ideelle sameieandel.

Styret vurderer og avgjør etter skriftlig søknad opptak av nye sameiere. Alle boliger i området som det vil være naturlig at de blir en del av dette Ledningsnett, står fritt til å erverve en sameieandel og derav koble seg på anlegget mot betaling av andelsinnskudd, forutsatt at det er kapasitet på anlegget. Det må varsles til styret i god tid før påkoblingsarbeid påbegynnes. Hvis det blir behov for å krysse en tredjeparts eiendom, så må eier av den bolig som skal tilknyttes, avklare dette med berørte parter i forkant av tilknytning.

. Nye sameiere skal betale en tilknytningsavgift til sameiet i henhold til gjeldende sats, se punkt 6. *Tilknytningsavgift*. I tillegg må nye sameiere dekke kommunal tilknytningsavgift samt betale egen lokal infrastruktur fra Hovedledningen til privat eiendom.


Andelen i sameiet følger den tilknyttede eiendom, og kan ikke overdras til andre enn eier av den tilknyttede eiendom. Dersom en tilknyttet eiendom skifter eier, skal medlemskapet overføres til den nye eier.

Selger av eiendom plikter å informere kjøper om dette sameiet og tilhørende vedtekter.

13. Ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier etter sin sameieandel.

Signatur:


 Formann Thomas Landro Kasserer Eirik Arefjord Sekretær Thomas Sørensen

Dersom en sameier har hatt utlegg på sameiets vegne og utlegget er godkjent av sameiets styre, er vedkommende sameier berettiget å få refundert utlegget fra sameiet.

14. Bolig med utleieleilighet

Boliger med en eller to utleieenheter skal ha minst en eierandel, dvs. ha betalt andelsinnskudd. I tillegg må det betales årlig driftsavgift for hver boligenhet i henhold til gjeldende satser.

Utleieenheten skal kun betale årsavgift.

15. Flytting av ledningsnett.

Hvis eiere av gnr. 41 bnr. 6, 7 eller 10 har behov for å flytte ledningsnett, står de fritt til det, forutsatt at dette ikke medfører ulemper for sameierne som ikke er avtalt på forhånd. Det forutsetter at det blir brukt entreprenør og autorisert rørlegger, og at ledningsnett er av lik dimensjon. Grunneier av det aktuelle strekket må ta kostnadene selv og melde fra til styret om at det blir flyttet.

16. Forurensing

Ved all form for forurensing ved pumpestasjonene, lekkasje eller oversvømmelse skal fellesskapet stå for opprydding. Eventuelt skader/tilgrising av mark, eller grus som må fjernes skal tilbakeføres og/eller erstattes av sameiet.

17. Skader påført hovedledningen

Skader påført hovedledningen ved graving/anleggsarbeid osv. må erstattes/repareres av den som forårsaket skaden.

18. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektenes foran. Forhold som ikke er omhandlet i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Signatur:


 Formann Thomas Landro Kasserer Eirik Arefjord Sekretær Thomas Sørensen

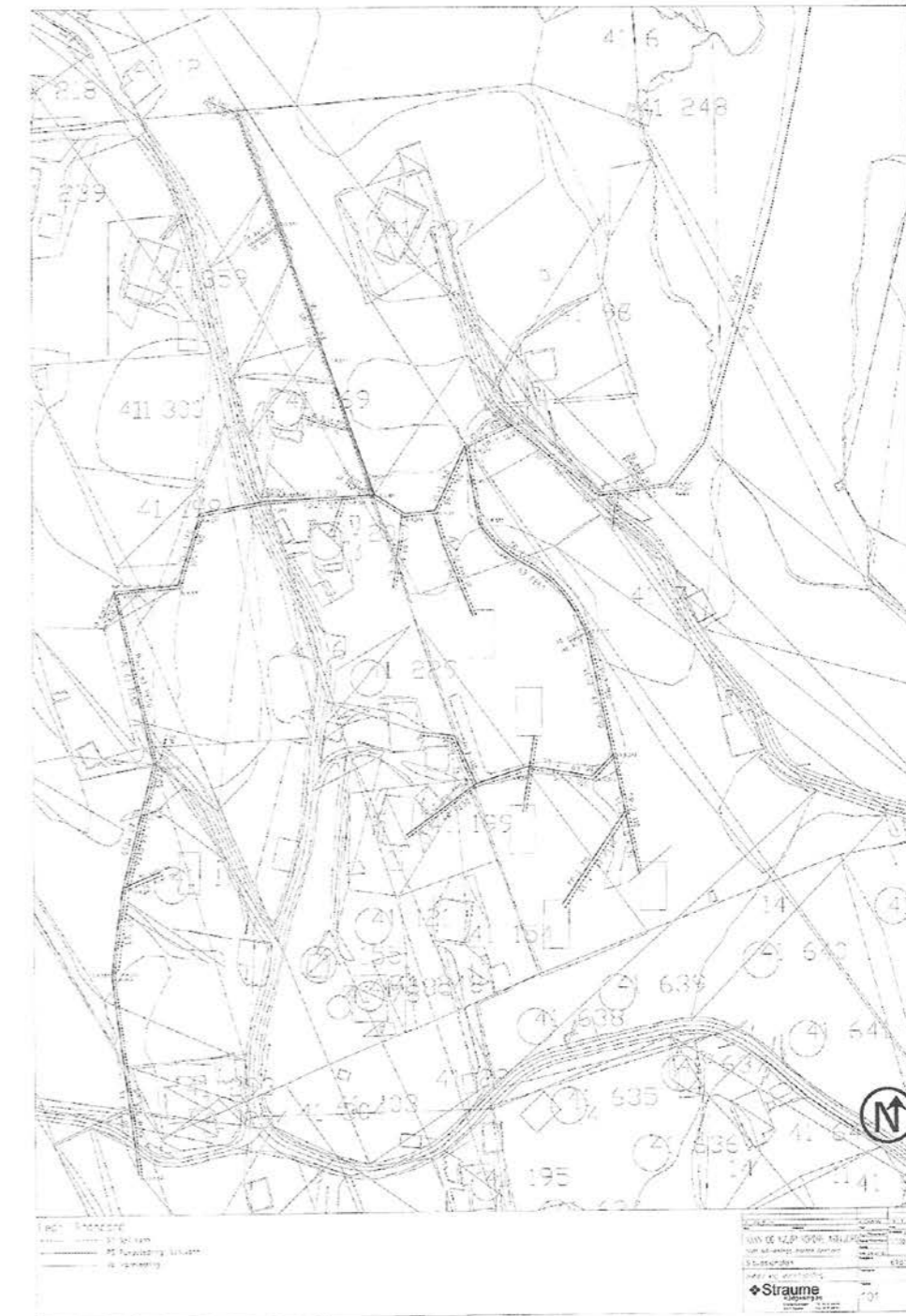
19. Godkjenning av vedtekter

Når vedtektene er godkjent av årsmøtet skal følgende aktiviteter utføres for å ivareta sporing av vedtektene:

- Topptekst:
 - Sett feltet 'Status' til 'Godkjent av årsmøtet'
 - Feltet 'Dato' oppdateres til aktuell dato
- Vedtektene skrives ut og signeres i bunntekst på hvert ark.
- Digitalversjon av vedtektene skal lagres forsvarlig med sikkerhetskopi.
- Signert versjon av vedtektene distribueres til medlemmene
- Ny versjon av vedtektene skal innrapporteres til Brønnøysundregisteret.

Vedlegg-A Situasjonsplan

Planen under viser situasjonsplanen som ble utarbeidet i forbindelse med opprettelse av VA-anlegget. Styret oppbevarer originalt dokument i full størrelse.




Signatur:



 Formann Thomas Landro



 Kasserer Eirik Arefjord


 Sekretær Thomas Sørensen

Signatur:


 Formann Thomas Landro


 Kasserer Eirik Arefjord


 Sekretær Thomas Sørensen

Nabolagsprofil

Nordre Arefjordsvegen 17 - Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Arefjord Linje 441, 442, 445, 448, 449	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	17.1 km
Bergen Flesland	23 min	

Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	26 min	1.9 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... 439 elever, 32 klasser	28 min	2 km
Foldnes skule (1-7 kl.) 274 elever, 13 klasser	7 min	3.5 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 474 elever, 19 klasser	8 min	3.8 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	8 min	3.9 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	15 min	10.7 km

Ladepunkt for el-bil

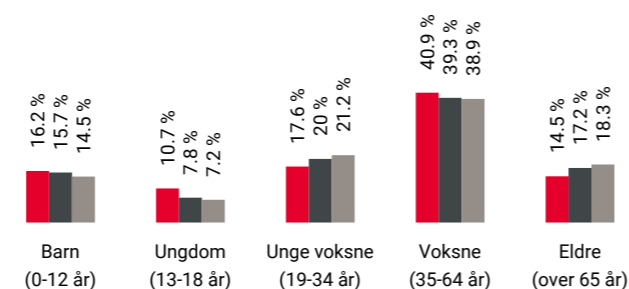
Liljevatnet skule	23 min
-------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arefjord/Bratholmen/Snekk...	2 524	1 031
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liljevatnet barnehage (0-5 år) 89 barn	22 min	1.5 km
Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min	2.4 km
Valen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min	2.3 km

Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen PostNord	6 min	2.3 km
Bunnpris Sartor Post i butikk, PostNord	5 min	2.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 89/100

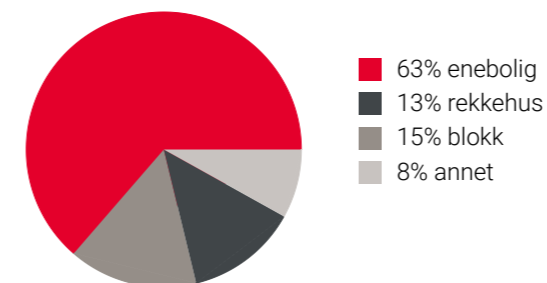
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Liljevatnet bhg - Ballbinge Ballspill	21 min	1.4 km
Brattholmen skule Aktivitetshall, ballspill	26 min	1.9 km
Sprek & Blid Straume	4 min	
MyLife Sotra	5 min	

Boligmasse



«Arefjordsdalen ligger landlig til, men med kort avstand til Sartor Senter. Gode turterreng i umiddelbar nærhet. Hyggelig naboer i rolig boligområde.»

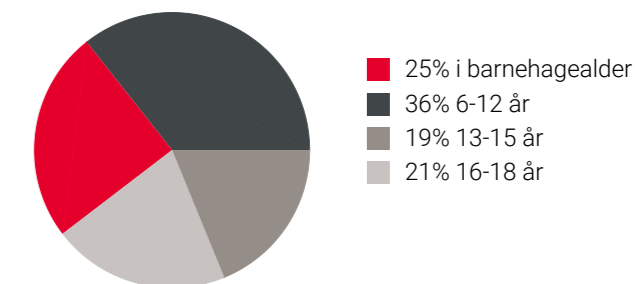
Sitat fra en lokalkjent



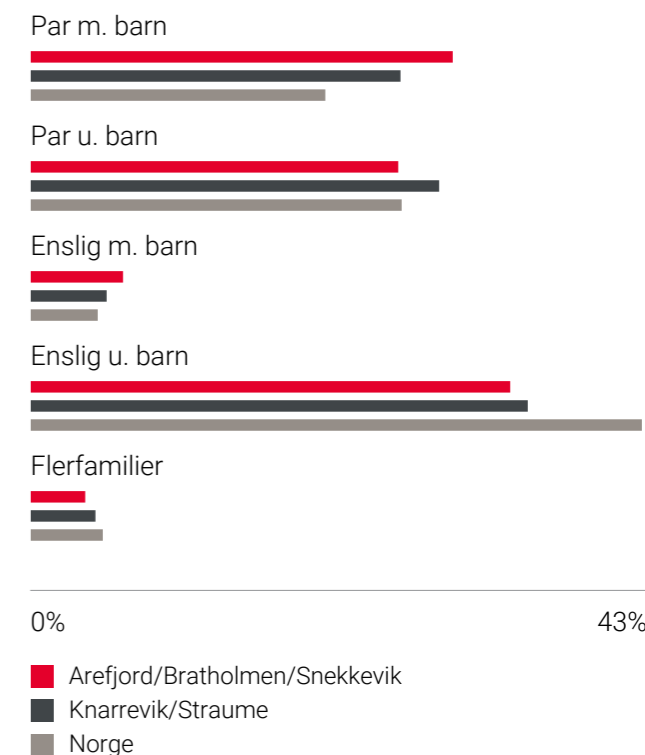
Varer/Tjenester

Sartor Storsenter	6 min
Vitusapotek Sartor Storsenter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Arefjordsvegen 17
5350 BRATTHOLMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre