



aktiv.

Søre Fjellavegen 195, 5357 FJELL

Flott familiebolig med uslåelig utsikt! Stor tomt, fantastiske solforhold, usjenert & sentralt. Fiber, v.pumpe, billader



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Celiann Nikita Johnstad
Landro
Tord Fiskeseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 154/154 kvm
Tomtstr.: 2487.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1505240443

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Søre Fjellavegen 195!

Verdt å nevne:

Innholdsrik familiebolig over to plan
Fantastiske sol- og utsiktsforhold
Usjenert og barnevennlig beliggenhet
Velholdt bolig med gode kvaliteter
Busstopp 100 meter fra boligen
Kun 3 minutter med bil til dagligvare og kafé
10 minutter kjøring til Sartor Senter og Straume Terminal
Flotte turmuligheter rett utenfor døren
Stor hage på 2487.5 m² tomt
Mulighet for å leie båt plass på Litlepollen Båtmarina

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

1. etasje: Gang, bad, vaskerom, to soverom, stue og bod.
2. etasje: Stue og kjøkken, mellomgang, bad, to soverom og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Nabolagsprofil	50
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang(16,9m²), bad(3,6m²), vaskerom(6,3m²), soverom(9,4m²), soverom(7,7m²), stue(20,6m²), bod(3,7m²).

2. etasje

BRA-i: 82 m² Stue og kjøkken(52,1m²), mellomgang(2,3m²), bad(3,6m²), soverom(6,7m²), soverom(11,6m²), bod(3,3m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

53 m² Fra stuen er det utgang til terrasse på 53m².

Ikke målbare 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2487.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, terrasser, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Her bor du tilbaketrukket med nydelig utsikt og fantastiske solforhold, samtidig som du har kort vei til "alt"! Fjell Kirke, Kafé Rosemarin og dagligvarebutikk er kun 3 minutter unna med bil. Videre er det kun 10 minutter med bil til Sartor, hvor man har "alt" av servicetilbud og shoppingmuligheter, spisesteder og GoKart. Like ved senteret ligger Straume terminal, med gode bussforbindelser til blant annet Bergen Sentrum, Flesland og Sotra. Rett utenfor døren er det flotte turmuligheter i utmarken. Det er gangavstand til Fjell Festning.

Det er 2 minutter kjøring til Litlepollen Båtmarina ved Fjellspollen, hvor det arrangeres St. Hans-feiring. Her er det mulig å leie båt plass.

Busstoppet Krossleitet Sør ligger ved hovedveien, 100 meter fra boligen. Herfra går linjene 450, 450E, 455, 459 og 475.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Ulveset skule (1-7 kl.) 4.4 km

Kolltveit skule (1-7 kl.) 4.8 km

Skogsvåg skule (1-7 kl.) 7.6 km

Foldnes skule (1-7 kl.) 8.2 km

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 6.9 km

Sotra vidaregåande skule 7 km

Sotra vgs - avd. Sund 8.1 km

Barnehager

Gardstunet naturbarnehage (0-5 år) 1.8 km

Ulveseth barnehage Avd Fjell (1-5 år) 4.3 km

Ulven naturbarnehage (1-5 år) 4.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjell (Post i butikk og PostNord) 2 km

Kiwi Møvik 7 min (PostNord) 5.2 km

Skolekrets

Ulveseth

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid.

På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt.

Takrenner og nedløp er av eldre dato, utskiftning må påregnes.

Det ble observert mose på takstein.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

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.

Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftet.

Isolasjonen ligger helt ut mot kistene, dagens løsning forhindrer gjennomlufting som følge av at isolasjonen sperrer for luftespalter.

Det er registrert fuktskjolder på enkelte sutakplater.

Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Våtrom 1. etasje Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er misfarging i bunnlisten under baderomsplatene på badet, vedlikehold må påregnes.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Våtrom 1. etasje Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene i 1. etasje.

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

Stedvis mangler det fliser på vaskeromsgulvet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

3 Våtrom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert rustdannelse på skruene som er benyttet i sluk.

Sluket på badet er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom 2. etasje Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Stedvis mangler det fliser på veggflatene.

Våtrom 2. etasje Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

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

Våtrom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Det er ikke smurt membran i områdene hvor det mangler fliser, det antas derfor at våtrommet ikke har membran/tettesjikt.

Våtrommet må oppgraderes før videre bruk.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 4

Antall måneder 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frende Forsikring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Byttet trykktank, satt inn filter på hovedvanninntak samt utbedret rør rundt dette. Ble utført av fagarbeider.

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

Ja

Saltutslag på murvegg i vaskerom. Ved kraftig vind og kraftig regn kan det presses vann inn mellom vindu og karm. Vindu her må byttes.

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

Ja

Ved kraftig vind og kraftig regn kan det presses vann inn mellom sutaksplater.

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

Ja

Gulv i stue er litt skjeve/ujevn, "gir litt etter" enkelte plasser.

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

Ja

Har vært maur på soverom nede. Her ble det avdekket en tue utenfor rommet. Denne ble fjernet og område rundt har blitt gravd opp. Problemet eksisterer ikke nå lengre.

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

Lagt opp Elbil lader og oppgradering til 32A, kurs og kabel

Arbeid utført av Landro Elektro AS

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

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Eease ladeboks

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Vindu på soverom i 2. etg er byttet. Vindu på kjøkken er byttet. Vinduer i spisestue er byttet. Noen kledningsbord er også byttet. Alle vinduene er byttet av faglært tømrer gjort på dugnad. Forlenget rekkverk på terrasse.

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

Ja

Eiendommen er tilknyttet borehull som deles med nabo, dette er tinglyst. Her foreligger det privat avtale for vedlikehold osv. Veien opp fra postkassene er privat og ansvar for vedlikehold er delt på de tre husene som benytter veien.

Soverom i overetasje er isolert på nytt, byttet vegger og lagt nytt gulv. Det minste soverommet har fått nytt tak og nytt vindu. Gang i overetasje og underetasje har fått nye vegger og gulv. Fiber er lagt inn i boligen. 8 Nye innerdører. Forbedret drenering rundt huset.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1. etg: 72 m² BRA / 72 m² BRA-i

2. etg: 82 m² BRA / 82 m² BRA-i

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

1. etg: Gang(16,9m²), bad(3,6m²), vaskerom(6,3m²), soverom(9,4m²), soverom(7,7m²), stue(20,6m²), bod(3,7m²).

2. etg: Stue og kjøkken(52,1m²), mellomgang(2,3m²), bad(3,6m²), soverom(6,7m²), soverom(11,6m²), bod(3,3m²).

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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

Tak: Tak-ess plater.

Velkommen inn!

Hovedetasje:

Stue og kjøkken |

Velkommen inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning, målt til hele 52,1m². Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og en flott utsikt. Den åpne løsningen gir en sosial utforming og god plassutnyttelse. Dette blir raskt et naturlig samlingspunkt for venner og familie. Pent innredet kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp og stekeovn. Det er selvfølgelig opplegg for oppvaskmaskin.

Terrasse |

Herfra kommer vi ut til en stor terrasse, målt til 53m² - en perfekt forlengelse av stuen på fineværsdagene! Det er god plass til å møbelere som man ønsker. Uslåelige solforhold og en fantastisk utsikt gjør dette til en perle uten like. Arrangeres din neste grillfest her? Fra terrassen er det god oversikt og direkte adkomst til hagen.

Hage |

I en stor hage ligger alt til rette for lek og ballspill. Her er det rom for lekestativ, trampoline og sandkasse. Hagen er pent opparbeidet med diverse planter og bærbusker. Rett nedenfor er det flotte turmuligheter i utmarken.

Soverom |

Hovedetasjens soverom er luftige og av god størrelse, med plass til å innrede med både seng og garderober. Flott utsikt også fra soverommet. Det minste rommet er i dag brukt som barnerom.

Bad |

Badet i samme etasje er helfiset, med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med toalett, helstøpt servant med skap og badekar.

Bod |

For ekstra oppbevaring er det en innvendig bod.

Første etasje:

Gang |

Det første som møter oss er en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg. Gangen er malt i en pen farge som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det montert varmepumpe og varmemefolie i gulvet.

Stue |

Romslig kjellerstue med peis. Ekstra kjekt for koslige filmkvelder og når barna har besøk. Det gjøres oppmerksom på at stuen er angitt som hobbyrom i byggetegningene.

Soverom |

I samme etasje er det et luftig soverom målt til 9,4m². Pene farger komplimenteres av det naturlige lyset.

Kontor |

Dette rommet er i dag innredet som hjemmekontor. Her er det god plass til å innrede med skrivebord og oppbevaringsløsninger.

Bad |

Badet i første etasje er lyst, med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er selvfølgelig varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med toalett, helstøpt servant med skap og dusjdører i klart glass.

Vaskerom |

Romslig vaskerom med flislagt gulv. Her er det innredet med praktisk oppbevaring og utslagsvask.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 200 liter fra 2020.
- Sikringsskapet er montert i boden i 2.etasje og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Byttet vindu på det minste soverommet oppe.
- Begge soverom oppe har fått nytt gulv, nye vegger, isolasjon og tak.
- Nye vinduer på kjøkken og spisestue oppe.
- Byttet trykktank og installert nytt vannfilter, samt ventiler for enkelt bytte av disse.
- Gangen nede er pusset opp.
- Fjernet gammel terrasse og laget sittegruppe.
- Drenering fra hovedinngangen og rundt huset er bedret.
- Elbil-lader er installert av Landro Elektro AS.

- Innlagt fiber.
- Byttet åtte innerdører.
- Arbeid er utført av faglærte venner og familie på dugnad.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Dråpeformede knagger i gang oppe
- Gardinstenger med oppheng
- Firkantet taklampe i gang nede
- Svart taklampe i stue
- Lampe over spisebordet
- Lysekrone på barnerom
- Taklampe i gang oppe
- Overvåkningskamera x 3 samt sentral
- Dissestativ
- Sandkasse
- Værhane (fly)

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV og internett fra Altibox/Bergen Fiber. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Stor biloppstillingsplass på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, varmemat i gangen, vedovn og varmepumpe. ESWA takvarme.

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et strømforbruk på 21466 kWh / 13 694 kr i 2024. Nettleie kommer utenom.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 6 717

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer slam og renovasjon. De kommunale avgiftene for 2025 er en årsprognose og det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I 2024 ble det fakturert 5651,38 kr.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 834 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 337 999

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 800

Velforening

Det er en privat ordning mellom de to husstandene som deler privat borehull. Det betales 150 kr per måned til nabo som står for vedlikehold av brønn. Eventuelt større arbeider blir en felles kostnad fordelt på de to husstandene.

Brøyting om vinteren utføres av en lokal bonde, her betaler husstanden 250 kr per tredje brøyting.

Vedlikehold av grusvei gjøres på dugnad etter behov.

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 56, bruksnummer 46 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:

4626/56/46:

05.05.1981 - Dokumentnr: 4093 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:49

Gjelder grøft til kloakk,m,v,

11.07.2012 - Dokumentnr: 567664 - Bestemmelse om gjerde

Innført ved retting etter tingl. § 18, jf brev av 10.07.2012. EN

Prioritet fra 21.07.1978 dnr. 6223

13.02.2015 - Dokumentnr: 135210 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:5

Bestemmelse om vedlikehold og kostnader.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2015 - Dokumentnr: 135210 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:6
Bestemmelse om vedlikehold og kostnader.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1978 - Dokumentnr: 6223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:56 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1669140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:56 Bnr:46

01.08.1981 - Dokumentnr: 8365 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:49
Feilaktig registrert
Rettet etter tingl. §18
03.07.2020 Arkivref. 20/35373-2

11.07.2012 - Dokumentnr: 567664 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:6
Innført ved retting etter tingl. § 18, jf brev av 10.07.2012. EN
Prioritet fra 21.07.1978 dnr. 6223

11.07.2012 - Dokumentnr: 567664 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:6
Innført ved retting etter tingl. § 18, jf brev av 10.07.2012. EN
Prioritet fra 21.07.1978, dnr. 6223

13.02.2015 - Dokumentnr: 135210 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:56 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nybygg Bustadhus datert 25.05.1979 med

følgende merknader:

Rest mur- og gulvpuss i hobbyrom, kjellerdør tek inn vatn ved ugunstig vértilhøve, rest. tildekking av takvannsanleg og leidnignar, terrasse, rest. planering.

Det gjøres oppmerksom på at den midlertidige brukstillatelsen gikk ut 10 mnd. etter utstedelse.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontoret i 1. etasje er angitt som "disp./boder" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stuen i 1. etasje er angitt som "hobby/div." på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig til privat vei. Det er tinglyst veirett (se vedlegg).

Privat vann fra felles vannkilde beliggende på bnr. 49.

Tilknyttet offentlig septik-anlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (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 101 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000 kr

Grunnpakke: 15 000 kr

Markedspakke: 20 000 kr

Oppgjørshonorar: 8 000 kr

Tilretteleggingsgebyr: 19 000 kr

Visning/overtakelse per stk: 2 500 kr

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

05.02.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Søre Fjellavegen 195
5357 Fjell



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:56, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Tord Fiskeseth og Celiann N Johnstad Landro
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2 488 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.08.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Tord Fiskeseth og Celiann N Johnstad Landro
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, terrasser, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1979 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:

Eiendommen har beliggenhet i Søre Fjellavegen på Sotra. Kort kjøreavstand til barneskole og barnehage, samt få minutters kjøring til ungdomsskole. Dagligvarebutikk og bensinstasjon innen kort kjøreavstand. Liten kjøreavstand til en rekke industriarbeidsplasser på Ågotnes. Fra boligen er det kort kjøreavstand til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blandt annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino m.m.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 53m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, varmemefolie i gangen, vedovn og varmepumpe. 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 kobberør 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: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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

Tak: Tak-ess plater.

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:

- 3 av ytterveggene fikk ny ytterkledning cirka i 2010.
- Flislagt gulvet på vaskerommet i 2012.
- Badet i 1.etasje ble pusset opp i 2012.
- Vedovnen ble installert i 2013.
- Sikringsskapet ble oppgradert i 2015.
- Varmepumpen ble installert i 2018.
- Pusset opp soverom og gangen i 2.etasje samt gang i 1.etasje i 2020 og 2024.
- Byttet trykktank og installert nytt vannfilter, samt ventiler for enkelt bytte av disse.
- Elbil-lader er installert av Landro Elektro AS.
- Skiftet 8 stk. innerdører.



AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	72	0	0	0	68	4
2. Etasje	82	0	0	53	79	3
SUM BYGNING	154	0	0	53	147	7
SUM BRA	154					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Gang(16,9m²), bad(3,6m²), vaskerom(6,3m²), soverom(9,4m²), soverom(7,7m²), stue(20,6m²), bod(3,7m²).
2. Etasje: Stue og kjøkken(52,1m²), mellomgang(2,3m²), bad(3,6m²), soverom(6,7m²), soverom(11,6m²), bod(3,3m²).

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/02/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert topplister på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene. Topplister må monteres for å oppnå tiltenkt effekt av utvendig knotteplast/fuktsikring.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen 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 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.

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

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene i 1.etasje er fra byggeår samt ett vindu fra 2007.

Vinduene i 2.etasje er fra byggeår, 2008, 2019, 2022 og 2023.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene 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 bør skiftes ved behov.

Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler, de eldste vinduene utgjør dermed en risiko for skader.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

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

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.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Taktekkingen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein.

Takrenner og nedløp er av eldre dato, utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

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)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryptloft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Lukeadkomst til loftet fra 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftet, manglende ventilering vil øke risikoen for fukt/kondens.

Isolasjonen ligger helt ut mot kistene, dagens løsning forhindrer gjennomlufting som følge av at isolasjonen sperrer for luftespalter.

Det er registrert fuktskjolder på enkelte sutaksplater, forholdet må holdes under oppsyn, tiltak må iverksettes om forholdet forverres.

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

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 53m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt og jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet tapet på veggene og panel 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 misfarging i bunnlisten under baderomsplatene på badet, vedlikehold må påregnes.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene på våtrommene i 1.etasje.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Stedvis mangler det fliser på vaskeromsgulvet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.

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 fuktmåleverktøy.

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

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. 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: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse (av membran, mansjetter m.m.). Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risiko i forhold til uviss utførelse på membran.

Det er registrert rustdannelse på skruene som er benyttet i sluk, rustne skruer i sluk fører over tid til lekkasje i selve sluket. Forholdet må holdes under oppsyn, tiltak må iverksettes for å forhindre lekkasjer i sluk.

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

Merknader:

7.2 Våtrom 2. etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

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

Stedvis mangler det fliser på veggflatene. Oppgradering av hele våtrommet må påregnes.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

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

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, badekar.

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke smurt membran i områdene hvor det mangler fliser, det antas derfor at våtrommet ikke har membran/tettesjikt.

Våtrommet må oppgraderes før videre bruk.

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, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet plate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integreert induksjonsplatetopp
- Integreert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

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

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

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 200 liter.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

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

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden i 2.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for 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 røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

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

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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Det er ikke montert rekkverk/håndløper på begge sider i trappen, for å oppfylle krav til rekkverk i trapper må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke montert topplister på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene. Topplister må monteres for å oppnå tiltenkt effekt av utvendig knotteplast/fuktsikring.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>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.</p> <p>På bakgrunn av alder må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>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 bør skiftes ved behov.</p> <p>Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler, de eldste vinduene utgjør dermed en risiko for skader.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p>
4.2	<p>Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein.</p> <p>Takrenner og nedløp er av eldre dato, utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p> <p>Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.</p>
5.1	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> <p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av loftet, manglende ventilering vil øke risikoen for fukt/kondens.</p> <p>Isolasjonen ligger helt ut mot kistene, dagens løsning forhindrer gjennomlufting som følge av at isolasjonen sperrer for luftespalter.</p> <p>Det er registrert fuktskjolder på enkelte sutakplater, forholdet må holdes under oppsyn, tiltak må iverksettes om forholdet forverres.</p> <p>Se forøvrig pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet bør jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.</p>
6.1	<p>Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.</p>
7.1.1	<p>Våtrom 1. etasje 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 misfarging i bunnlisten under baderomsplatene på badet, vedlikehold må påregnes.</p> <p>Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.</p>
7.1.2	Våtrom 1. etasje Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene i 1.etasje. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.</p> <p>Stedvis mangler det fliser på vaskeromsgulvet.</p> <p>Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse.</p>
7.1.3	Våtrom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.</p> <p>Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse (av membran, mansjetter m.m.). Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risiko i forhold til uviss utførelse på membran.</p> <p>Det er registrert rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustne skruer i sluk fører over tid til lekkasje i selve sluket. Forholdet må holdes under oppsyn, tiltak må iverksettes for å forhindre lekkasjer i sluk.</p> <p>Sluket på badet er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det må lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Våtrom 2. etasje Overflate vegger og himling
	<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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Stedvis mangler det fliser på veggflatene. Oppgradering av hele våtrommet må påregnes.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Våtrom 2. etasje Overflate gulv
	<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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Våtrom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.</p> <p>Det er ikke smurt membran i områdene hvor det mangler fliser, det antas derfor at våtrommet ikke har membran/tettesjikt.</p> <p>Våtrommet må oppgraderes før videre bruk.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240443	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tord Fiskeseth	Celiann Nikita Johnstad Landro
Gateadresse	
Søre Fjellavegen 195	
Poststed	Postnr
FJELL	5357
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240443

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TF, CNJL

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet trykktank, satt inn filter på hovedvanninntak samt utbedret rør rundt dette. Ble utført av fagarbeider.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Saltutslag på murvegg i vaskerom. Ved kraftig vind og kraftig regn kan det presses vann inn mellom vindu og karm. Vindu her må byttes.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved kraftig vind og kraftig regn kan det presses vann inn mellom sutaksplater

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulv i stue er litt skjeve/ujevn, "gir litt etter" enkelte plasser

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært maur på soverom nede. Her ble det avdekket en tue utenfor rommet. Denne ble fjernet og område rundt har blitt gravd opp. Problemet eksisterer ikke nå lengre.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp Elbil lader og oppgradering til 32A, kurs og kabel

Arbeid utført av

Landro Elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.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

Eease ladeboks

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vindu på soverom i 2. etg er byttet Vindu på kjøkken er byttet Vinduer i spisestue er byttet Noen kledningsbord er også byttet Alle vinduene er byttet av faglært tømrer gjort på dugnad Forlenget rekkverk på terrasse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet borehull som deles med nabo, dette er tinglyst. Her foreligger det privat avtale for vedlikehold osv. Veien opp fra postkassene er privat og ansvar for vedlikehold er delt på de tre husene som benytter veien.

Tilleggs kommentar

Soverom i overetasje er isolert på nytt, byttet vegger og lagt nytt gulv. Det minste soverommet har fått nytt tak og nytt vindu. Gang i overetasje og underetasje har fått nye vegger og gulv. Fiber er lagt inn i boligen. 8 Nye innerdører. Forbedret drenering rundt huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tord Fiskeseth	ea4577353282b1112e3d8f9 c750b488fd854f66f	05.02.2025 17:19:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celiann Nikita Johnstad Landro	a411c34c662ee784060986 e6a57b8343d6a264a5	05.02.2025 17:20:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240443

- 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>

Nabolagsprofil

Søre Fjellavegen 195

Offentlig transport

🚶 Krossleitet sør	2 min 🚶
Linje 450, 450E, 455, 459, 475	0.2 km
🚶 Bergen	26 min 🚶
Linje F4, L4, R40	22.7 km
✈ Bergen Flesland	29 min 🚶

Skoler

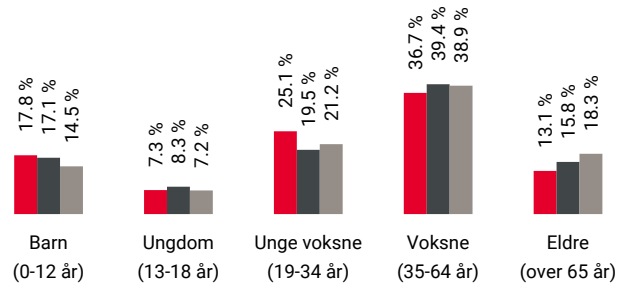
Ulveset skule (1-7 kl.)	7 min 🚶
228 elever, 14 klasser	4.4 km
Kolltveit skule (1-7 kl.)	7 min 🚶
247 elever, 14 klasser	4.8 km
Skogsvåg skule (1-7 kl.)	10 min 🚶
230 elever, 13 klasser	7.6 km
Foldnes skule (1-7 kl.)	10 min 🚶
274 elever, 13 klasser	8.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
474 elever, 19 klasser	6.9 km
Sotra vidaregåande skule	12 min 🚶
720 elever	7 km
Sotra vgs - avd. Sund	11 min 🚶
400 elever, 25 klasser	8.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Fjell	826	355
🟤 Kommune: Øygarden	39 032	16 015
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gardstunet naturbarnehage (0-5 år)	25 min 🚶
80 barn	1.8 km
Ulveseth barnehage Avd Fjell (1-5 år)	7 min 🚶
30 barn	4.3 km
Ulven naturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
89 barn	4.9 km

Dagligvare

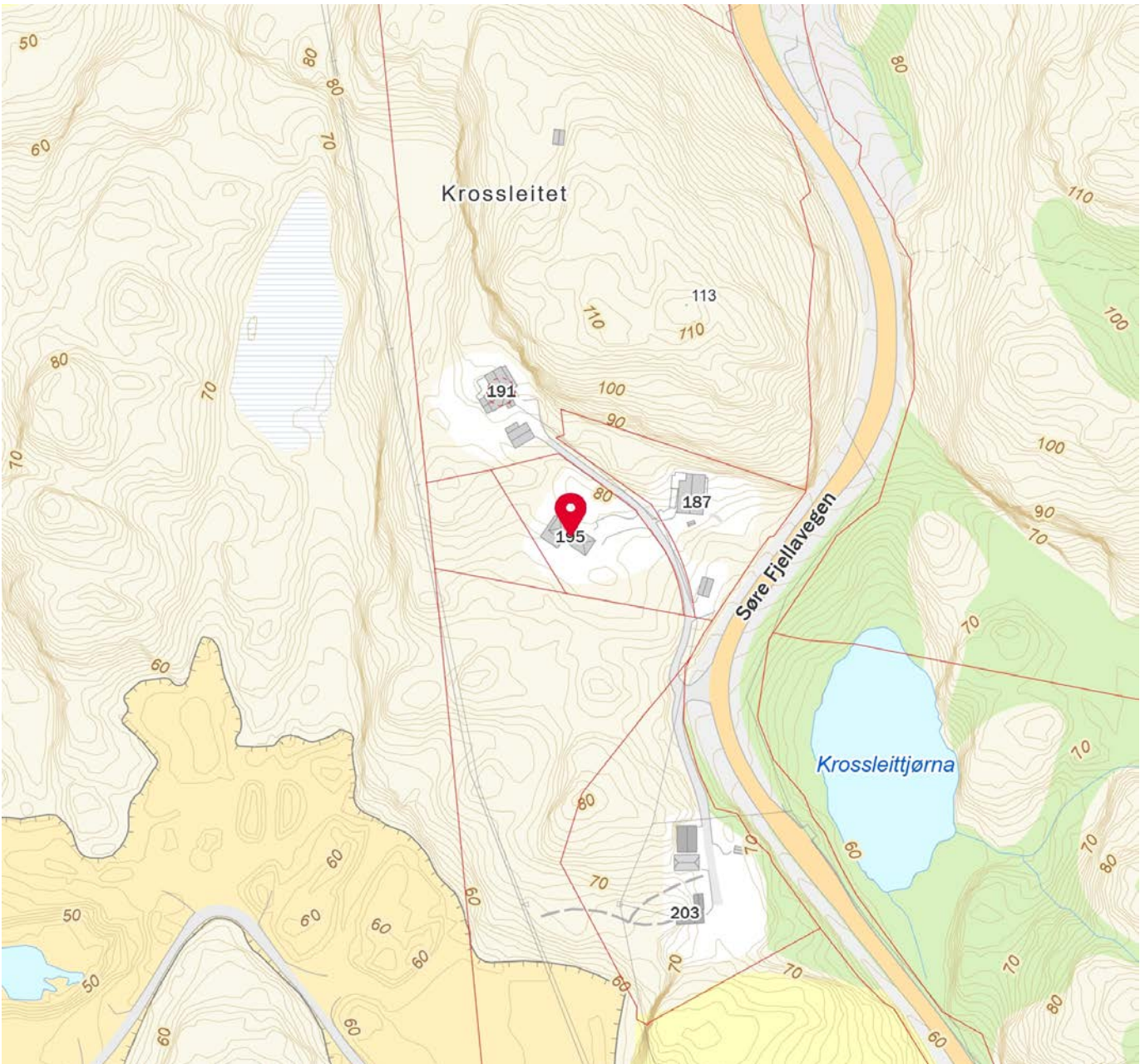
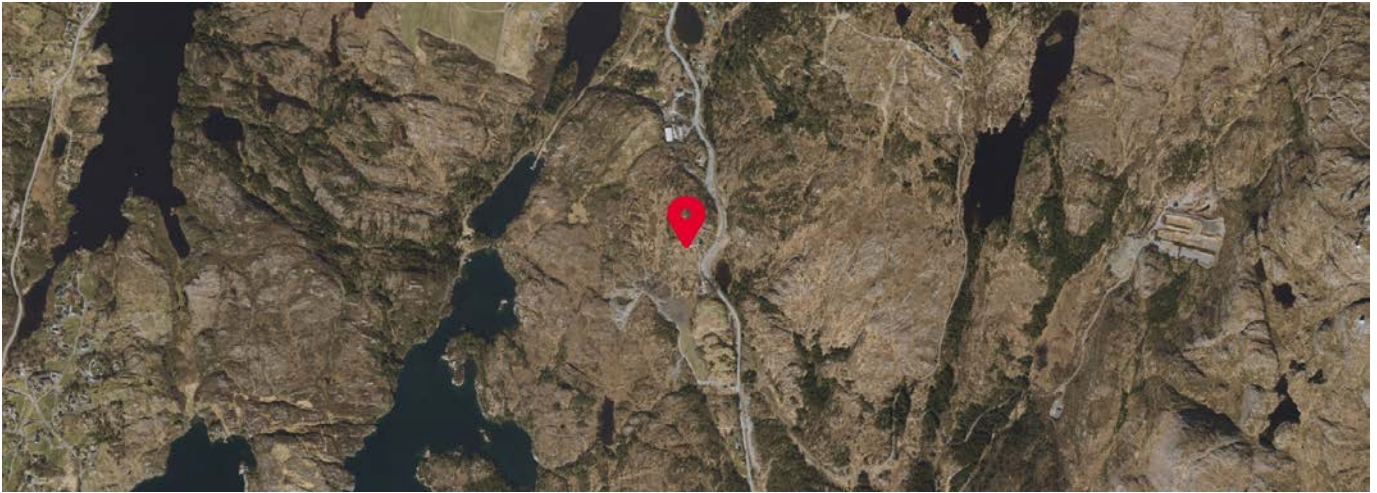
Rema 1000 Fjell	27 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2 km
Kiwi Møvik	7 min 🚶
PostNord	5.2 km

Sport

🏀 Fjell skule	4 min 🚶
Aktivitetshall	2.1 km
🏀 Tellnes skule ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	2.8 km
🏃 Sprek & Blid Skogsvåg	8 min 🚶
🏃 Aktiv365 Straume	10 min 🚶



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



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
S. Fjell			56	46	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ubygg	Bustadhus	27.12.77	dato 8.3.79	sak 95 B51	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Svein H. Gård		5370 Fjell			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A. Førde A/S		5000 Bergen			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Arvid Førde jr.					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Redt mur- og gule puss i soveværelse,
kjellerlokk tek inn vann ved regnmotig værtilbør,
rest tildekking av takvannsamleg og ledninger,
terrasse, rest. planering.

Dette arbeid må være fullført innen 10 mndr.

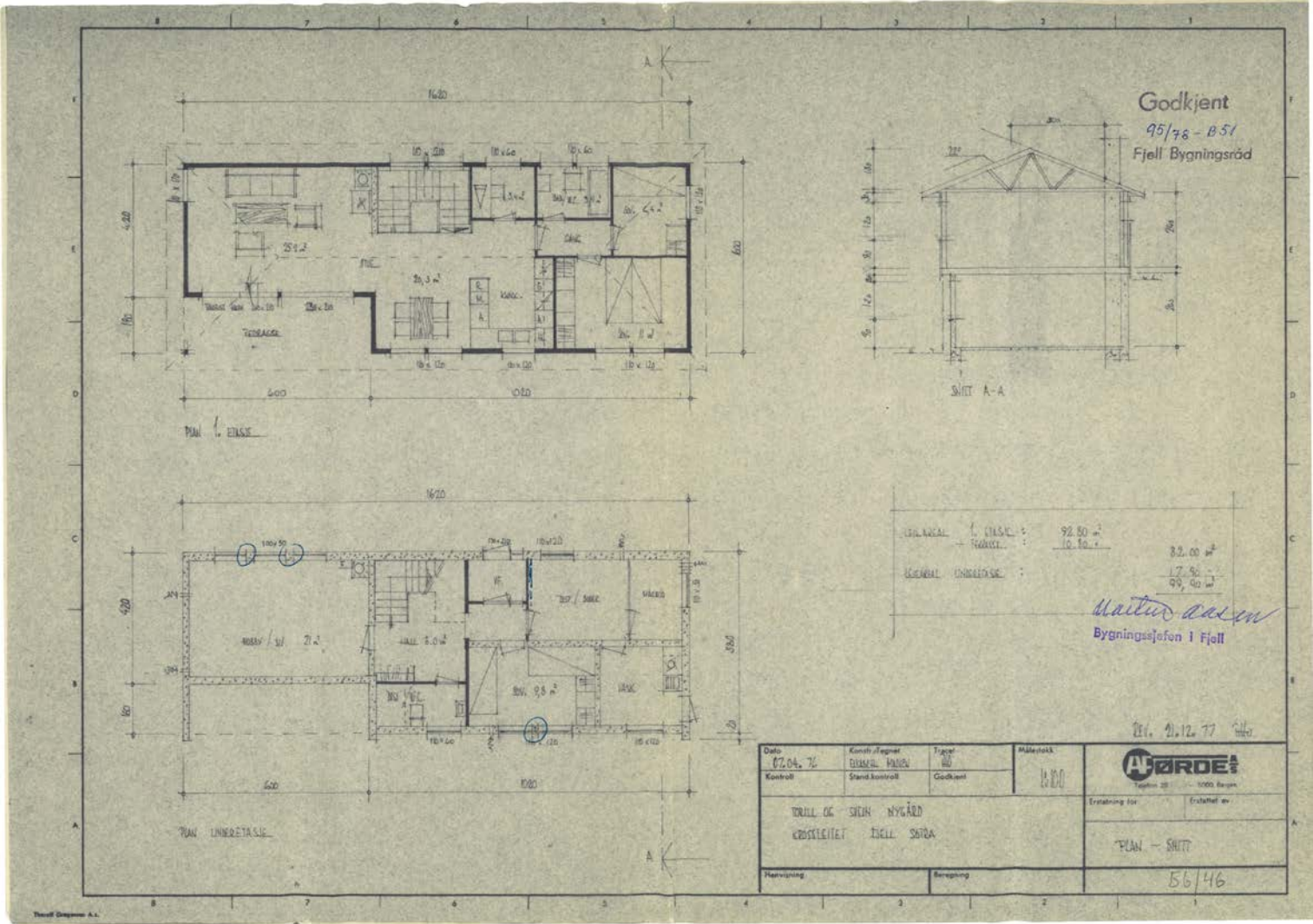
Oppstår det hygieniske uløyper må pålegg
som vert gitt straks etterkommast. Koll

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

bygningssjef

for Bygningsjefen i Fjell



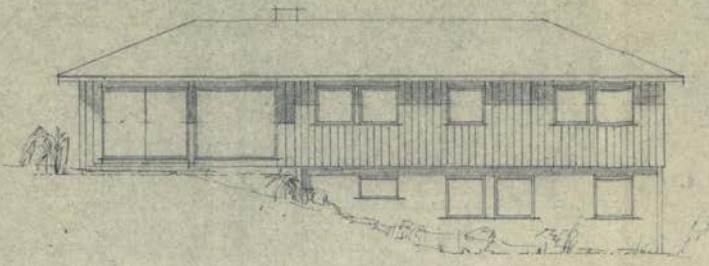
Godkjent
95/78 - B51
Fjell Bygningsråd

UTVALGTE I. ENLSE :	92,80 m ²
UTVALGTE I. PLAN :	10,10 m ²
UTVALGTE I. ENLSE :	82,00 m ²
UTVALGTE I. PLAN :	17,50 m ²
UTVALGTE I. ENLSE :	99,90 m ²

Marius Axelsen
Bygningsjefen i Fjell

21. 12. 77

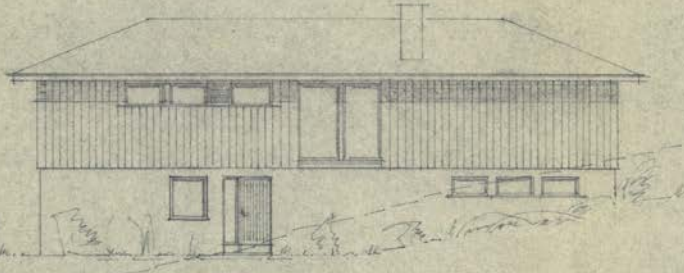
Date	Konst./Tegner	Typos	Målestokk	
02.04.76	EDVALD HANSEN	BO	1:100	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for
				Erstatning av
TROLL OG STEIN NYGÅRD				PLAN - SWITT
KROKETTET I FJELL SØRØ				56/46
Planvisning	Beregning			



FASADE MOT SVO-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



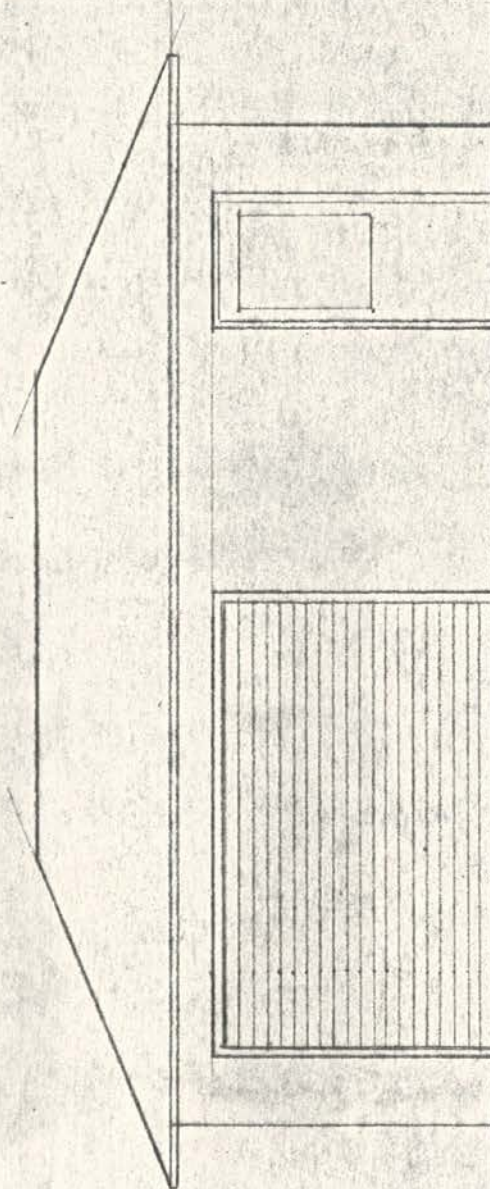
FASADE MOT SVO-ØST

UTSIKTENS TEGNING
 FASADENS TEGNING

Bl. 21.12.77 740

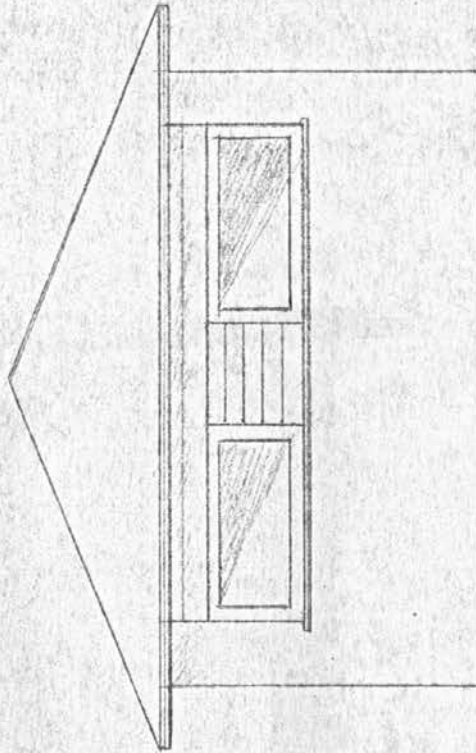
Dato 07.04.76	Konst. Tegner ELSAETH MØRKH	Tegnet H. Ø.	Arkitekt 1:100	
Kontroll	Stad kontroll	Godekjent		
TRILL OG SVEIN NYGÅRD KUNNSKAPET TULL SØPPA				Entusiast for Estetter av FASADE
Planvisning		Beregning		

Godkjent
260/81
Fjell Bygningsråd



Arvid Gump
Bygningssjefen i Fjell

Date 11-2-81	Konstr./Tegnet Sh	Tracet	Målestokk 1:50	Fasade mot Nord	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
Garasje Fjell Svein Nygård					
Henvisning:		Beregning:		56/416 - Garasje	



Date 11-2-81	Kontrolltegnet Sly	Tracet	Målestokk 1:50	Fasade mot Øst	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
Garasje - Fjell					
Svein Nygård					
Henvisning:		Beregning:			

Midhordland Sørenskriverembete
for sørenskriveren
-1.SEP81 8365

AVTALE
om felles vannkilde

Eierne av G. nr. 56 br.nr 46 og G. nr. 56 br. nr. 49 i Fjell
inngår med dette avtaale om å benytte felles vannkilde, beliggende
på sistnevnte br.nr.

Anleggskostnadene er betalt med like parter av brukerne.

Driftskostnadene skal også deles likt. Om det er mulig skall
disse utgiftene måles, og elle fastsettes ved skjønn.

Reparasjoner og andre arbeider på den delen av anlegget som er
felles, skal være godkjent av begge parter.

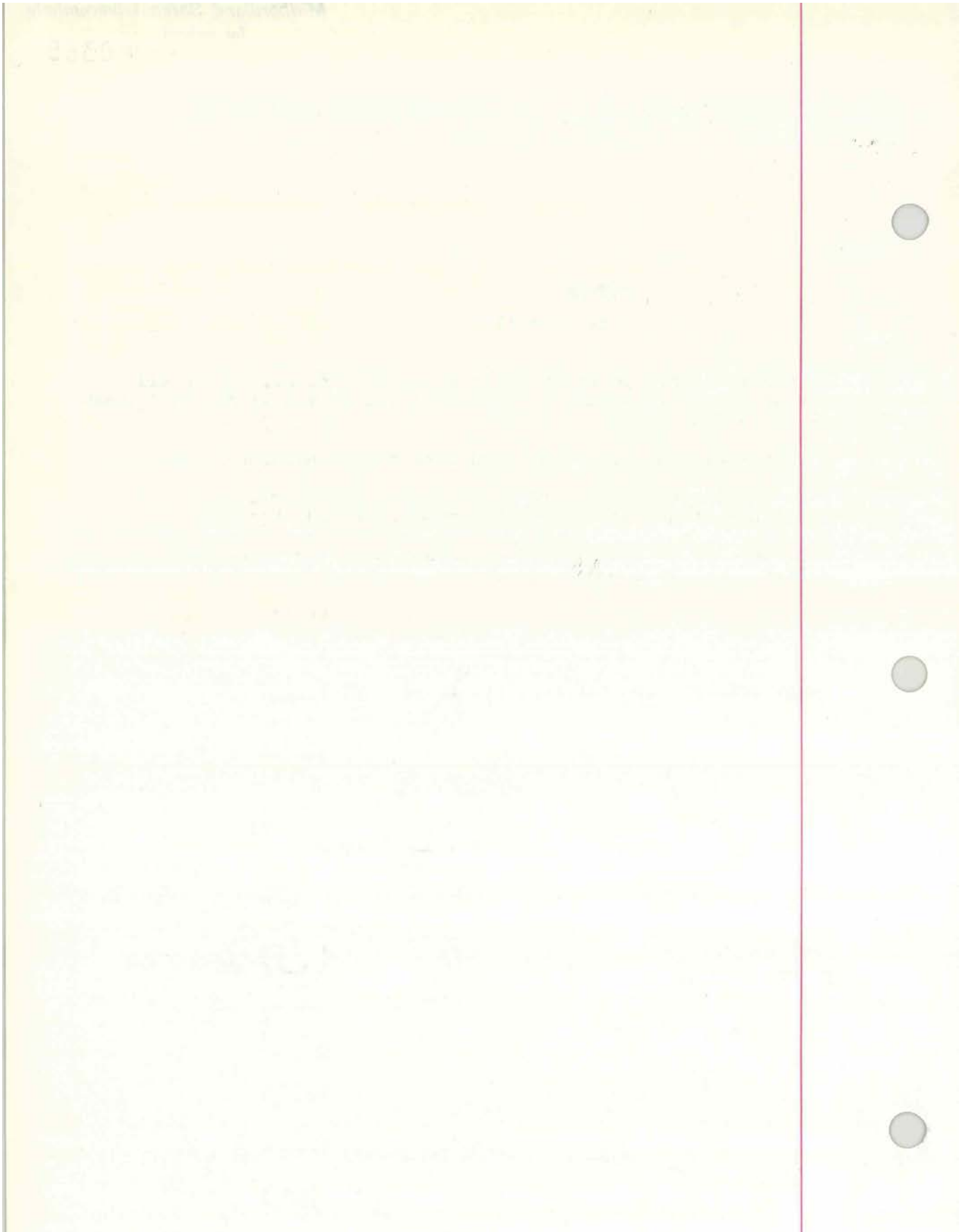
Om anlegget på grunn av spesielle omstendigheter bare brukes
av en part over lengre tid, skal denne bære driftutgiftene
alene.

Denne avtaleen er undertegnetti to eksemplarer.

Fjell, 31/ 1 1981

Svein Arnsjøl
For br.nr. 46

Tove Skrede
Fred Rasmussen
for br. nr.49





Fjell den 02.02.15

1av3

Avtale om vegrettar og grunnrettsheimel med omsyn til ein privatveg. Avtalen vert å tinglysa.

Avklaring med omsyn til tidlegare papirer som seier ulikt om dette.
s1-inneheld detaljar i avtalen.
s2-inneheld oppsummering/klargjerande konklusjon og
personaliaopplysningar samt underskrifter.
s3-Kart vedlagt.

Vegen det gjeld går frå riksveg 555 Sør om Krossleitet på Søre Fjell gard gnr.56. Vegen tek av frå riksvegen mot vest og svingar straks i nord nord-vestleg retning.

På austsida er det utskildt hustomt gnr.56 bnr. 49 og mot vest bnr.46. Vegen endar i dag i grensa til bnr. 44.

Den eksisterande Vegen ligg på bnr 6 sin eigedom, men alle dei nemnte bruksnummere: 49,46,44 og 51 har bruksrett.

Vidare vert det også presisert at tomten vest om bnr. 46 fram til bnr.9 si sør og nordgåande grense, tomt Bnr.51, er i dag eigd av Torill Kvalheim. Dette Bnr. Har også herved vegrett i den nemnte eksisterande veg.

Deling av vedlikehaldskostnader på veg: Alle brukerne må ta sin kostnadsdel av vedlikehaldet av vegen. Når ein har bruksrett til vegen,har ein også vedlikeholdsplikt til den anlagte vegen. Dette gjeld for alle bruksrettane nemnt over og for det som er nemnt under. Vedlikehaldsplikta vert ikkje utløyst før vegretten er teken i bruk av den einskilde rettighetshavar.

Der vegen endar mot bnr. 44 si sørgrense, er det sett av veggrunn på bnr.6 sin grunn i sving mot vest, vegbreidde minimum 3m. Ordna slik at brannbil og septiktømmebil kan koma fram. Dette vegstykket går på sørsida av bnr. 44 si grense og nord for bnr. 46 og bnr. 51. Torill Kvalheim eig bnr. 51 og ynskjer innkjørsle, og har derved bruksrett i vegen fram til sin tomt.

Der vegen vil gå på bnr. 6 sin grunn langs grensa til bnr. 44 og fram til grensa til bnr. 9, vil vegen svinge mot nord langs grensa til bnr.9. På vestsida av vegen er grensa til bnr.9 og på austsida er vegen grensa opp mot bnr. 44. Svingen må tillempast og ha kurveradius slik at brannbil og septiktømmebil kan koma fram, ved eventuell seinare bygging. Bruksrett til denne vegdelen har bnr. 44 og tilleggstomten, samt grunneigar bnr.6 som eventuelt kan nytta vegen fram mot andre framtidige tomter som vert klargjort i Krossleithaugen nord og aust om vegen.

Bnr. 44 eigar Odd Nilsen, har ein tomt "Myrastykket" nord for bnr. 44, også denne tilleggstomten har vegrett i vegen som vil passere på vestsida, Langs grensa til Bnr 9

Den som har behovet for vegen vidare frå der han stoppar i dag, må ta initiativ og foreta vegbygging og delte vedlikehaldskostnader. Når andre med bruksrett har behov for å bruke vegen, må dei kunne betale

2av3

Oppsummering/ Klargjerande konklusjon:

1) **Til tinglysing på gnr.56 bnr.6 eigar av veggrunnen** som herved stadfester å gje vegrett til → Den private vegen som tek av frå riksveg 555 Sør om Krossleitet på Søre Fjell gard gnr.56. Vegen tek av frå riksvegen mot vest og svingar straks i nord nord-vestleg retning. Vegen går i grense med fylgjande gnr.56 og bnr.46, bnr. 49, bnr.51, bnr.44 med tillegstomt. Vegretten gjeld frå riksvegen og så langt vegen følger grensa til det einskilde bruksnummeret.

2) **Til tinglysing på gnr.56 bnr.46,51,44**

– **Rettighetshavere til privat veg / Deling av vedlikehaldskostnader på veg:** Alle brukerne må ta sin kostnadsdel av vedlikeholdet av vegen. Når ein har bruksrett til vegen, har ein også vedlikeholdsplikt til den anlagte vegen. Vedlikehaldsplikta vert ikkje utløyst før vegretten er teken i bruk av den einskilde rettighetshavar.

Bnr.46,51,44 Stadfestar også det som er nemnt i pkt.1

For bnr. 49 vil ovanstående ikkje medføra endringar i høve rettar og plikter som gjeld i dag.

Vi eigarar av Bnr.46,51,44 og 6 samtykker til at alt ovanstående vert rettsleg gjeldane med omsyn til eigartilhøve og alle bruksrettar som knyter seg til vegen.

Ønske om tinglysing av vegretter og grunneigerforhold i privat veg.

Stad: Fjell kommune, - kommunenr. 1246, Fjell gard Søre.- Gardsnr. 56

Innsendar av dokument for tinglysing. Hoveddokument + kart.=3sider

Grunneigedom som gir vegrettar er **jordbruk**, org. Nr. **969317583** Enkelmannsføretak

Gnr.56 B.nr. 5 og 6

Eigar: Olav Kåre Fjell f.nr. **040648** [redacted]

Søre Fjellavegen 31

5357 Fjell

Desse er gitt ei oppdatering mht. vegrettar:

G.nr.	B.nr.	Noverande eigar.	Adrsse. (Bustad)	Postnr.	Poststad.
56	44	Odd Nilsen	Søre Fjellavegen 191	5357	Fjell
56	51	Toril Kvalheim	Lyngbøveien. 147	5164	Laksevåg
56	46	Andrzej Paskal	Søre Fjellavegen 195	5357	Fjell

Odd Nilsen

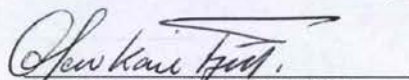
Fnr.280948 [redacted]

Toril Kvalheim

Fnr.271249 [redacted]

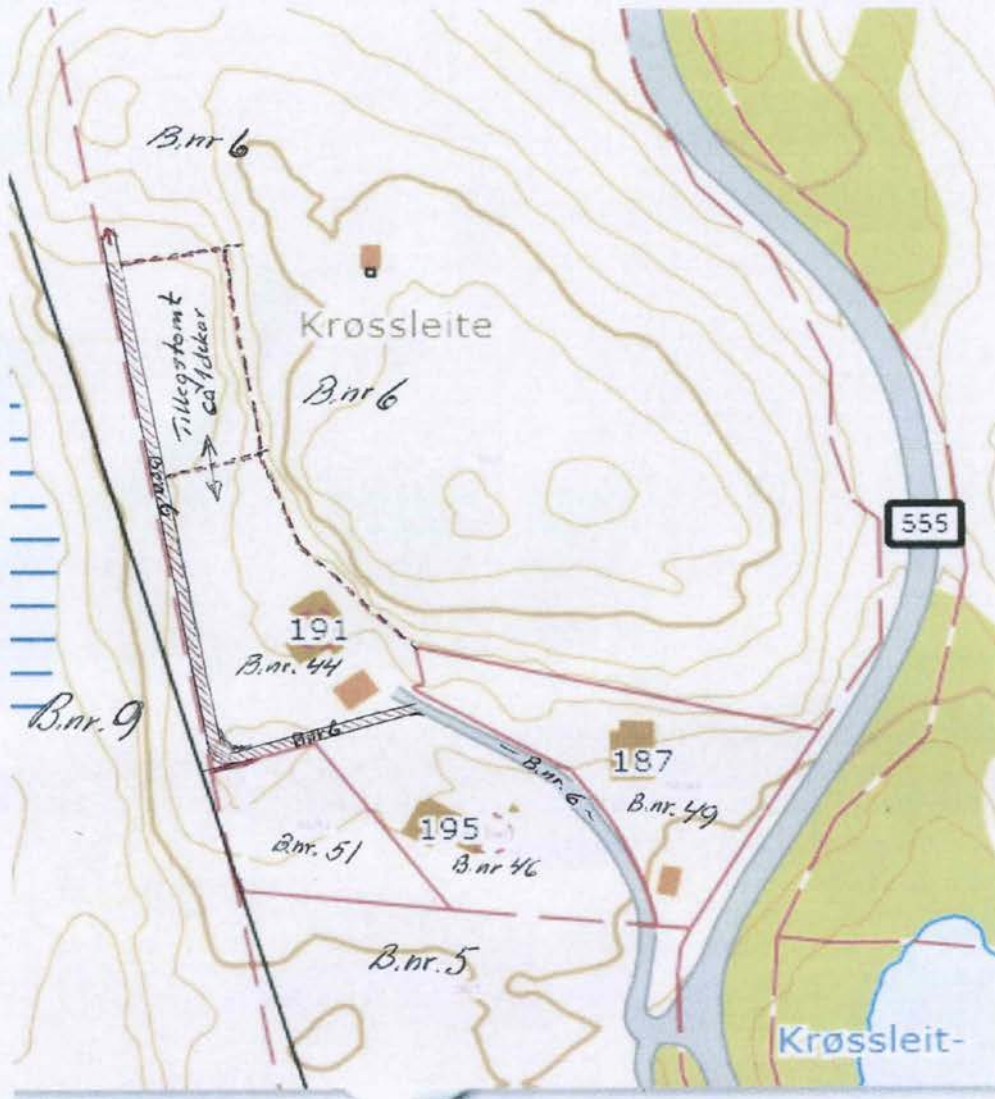
Andrzej Paskal

Fnr.210440 [redacted]


Olav Kåre Fjell tlf. 99575872

Signaturer:

   
Olav Kåre Fjell Odd Nilsen Torill Kvalheim Andrzej Paskal



Situasjonskart
vedrørende privat veg
Sør om Krøssleitet
Fjellgard Søre Gnr 56

1978/6223/50
SØRENNSKRIVARBEITE
21. JULI 1978 * 6223

Skyldskifte

Hordaland
13 DES. 1977
landbruksselskap

Laur ..dag den 3. desember .. 1977 .. heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Leitet ..
gr.nr. 56 .. br. nr. 6 .. med skyld mark 0,74 i Fjell .. herad.
Karolina N. Fjell .. har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til egedomen.¹⁾
Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som²⁾ Alle ..

Ved tenesta møtte Per Tautra, Arnold Sundal og Harald E. Fjeld ..
Dessutan møtte seljaren og kjøparen Svein Nygård ..

Av grannane³⁾ Ragnvald Fjell og Odd Nilsen ..

Til formann vart vald Harald E. Fjeld ..

Opplysningar om den ~~dei~~ part/partar av egedomen som er fråskild:

1. Vid: Dyrka jord .. dekar, naturleg eng og kulturbeite .. dekar,
produktiv skog .. dekar, anna vidde ca 2,0 .. dekar — i alt ca 2,0 .. dekar.

2. Grensene⁴⁾ til den/det fråskilde part/partar: ..

Den fråskilde parsellen ligg i utmarkssteigen sørvest for
Krossleitet.

Utgangspunktet vart teke i søraustre hjørna av parsellen
med kross i fjell i bytelina mot bnr. 5. Frå dette punktet
føl grensa bytelina mot bnr. 5, 45 m rett vest til merkestein
med vitnesteinar. Derifrå går lina nordvest 57,20 m til kross
i fjell. Vinklar frå dette punktet rett aust 25 m til merke-
stein med vitnesteinar på vestsida av vegen som fører fram

- ¹⁾ Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde egedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- ²⁾ Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding .. den .. 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftedokumenta.
- ³⁾ Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
- ⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedommen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølv markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

til bnr. 44. Grenselina føl så vestsida av denne vegen i søraustleg retning 52 m til kross i fjell. Vidare i same retning, langs vestsida av vegen, 31,50 m attende til utgangspunktet.

Parsellen ligg meir enn 100 m frå strandområde.

Rettar og plikter :

1. Parsellen har rett til vassbrunn på hovudbruket etter nærare tilvising av eigaren, dersom vatn ikkje kan finnast i parsellen.
2. Parsellen har rett til å nytta vegen over hovudbruket som fører fram til bnr. 44.
3. Parsellen har gjerdeplikt så langt slik plikt ikkje fell på andre partar.

Denne kopien er identisk med originalen.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk¹⁾ **Ja**
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedom skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ **Ja**
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedom til kjem inn under delinga?³⁾ **Ingen**

¹⁾ jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. ~~Lisevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten~~

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/det fråskilde part/partar er sett til mark ~~0,01~~

Hovudbruket har att ei skyld på mark ~~0,73~~

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidda dekar, i alt dekar.

Den/det fråskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ Lyngtun

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:³⁾ Kjøparen

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtiding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Svein Nygård, Breidablikkvei 2, 5031 Laksevåg skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Carolina W. Hill Svein Nygård
 Seljar Kjøpar

Harald Fjell Ronald Sundel R. Tautva

Ragnhild
 Eigar av bnr. 5

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.
²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....

....., den 19.....

formann

sekretær

Går til landbrukselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykke til frådelainga

Bergen, 10/1 1978

....., den 19.....

Olaf Dalland

formann

fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19.....

Tinglyst

Den/det fråskilde part/partar har fått gr.nr. 56 br.nr. 46

.....
.....
.....

For tinglysing kr.

MIDNORDLAND
SØRENSKRIVAREMBETE
05.MAI 81* 04093

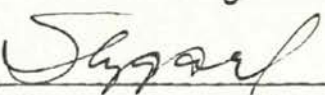
A V T A L E

Eier av Gr.nr. 56 Br.nr. 46, Fjell, gir herved eier av Gr.nr. 56 Br.nr. 49, rett til å legge grøft for kloakk, over min eiendom. Grøften legges på tomtens søndre del. Forutsetningen for dette, er at terrenget der grøften er lagt, blir satt istand snarest, og senest april d.å. Veikanten må ryddes, og løse sprengstein fjernes. Jord må fylles på i en dybde som gjør det mulig å plante småtrær. (ca. 40 cm.) Deretter må jorden planeres og tilsåes med sentvoksende plenfrø.

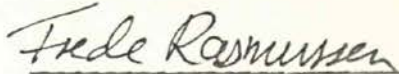
Ved eventuell senere ulemper og reparasjoner i grøften, skal eier av Gr.nr. 56 Br.nr. 49, dekke alle omkostninger, og han skal sørge for at der straks blir satt istand og beplantet som før reparasjonen.

Som ulemperstatning er man blitt enig om Kr. 3000.- som er betalt.

Fjell / 1981



Eier av Gr.nr. 56 Br.nr. 46
Svein Nygård



Eier av Gr.nr. 56 Br.nr. 49
Frede Rasmussen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søre Fjellavegen 195
5357 FJELL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Oppdragsnummer:****Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre