

The image shows a two-story white house with a brown tiled roof. The house has a garage on the right side and a large window on the upper floor. The house is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. In the background, another house is visible on a hillside. The sky is blue with some clouds. The word 'aktiv.' is written in white on a red background in the top right corner.

aktiv.

Wernersholmvegen 8, 5232 PARADIS

**Innholdsrik enebolig med flotte utearealer og garasje! Godkjent utleiedel. Kort vei til hverdagsfasiliteter!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

## Fredrik Tøsdal

**Mobil** 930 21 497

**E-post** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 211 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 611 350,-  
**Selger:** Odin Herjan  
Marielle Ingebrigtsen Larsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 207/269 kvm  
**Tomtstr.:** 573.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 628  
**Oppdragsnr.:** 1506250026

# Velkommen inn !

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Wernerholmvegen 8! Dette er en innholdsrik og flott enebolig med mulighet for hybelleilighet. Attraktiv og sentralt nabolag på Paradis! Boligen har flotte utearealer med stor hage i tillegg til innglasset vinterhage og garasje.

Boligen går over 2 plan og inneholder:

2. et: stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innglasset vinterhage.

1. et: 2 soverom, trapperom/entrè, 2 bad, vaskerom, biinngang, 2 boder, kjellerstue, entrè og garasje.

Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser med kort vei til skoler og barnehager, samt dagligvarebutikker, buss - og bybanestopp. En kort kjøretur unna finner du store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland. Til Bergen Sentrum bruker man ca. 15 minutter med bil.

Velkommen!



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 207 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA - b: 33 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 269 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> 2 soverom, Trapperom/entrè, Bad ,Vaskerom , Biinngang, 2 boder, Kjellerstue, Bad 2, Entré

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Garasje

#### 2. etasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, 2 soverom, Bad

BRA-b: 33 m<sup>2</sup> Innglasset vinterhave

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

573.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Intrukket inngangsparti. Gruset gangarealer rundt boligen.

### Beliggenhet

Wernerholmsvegen 8 har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Paradis. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser i en enveiskjørt gate, med gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

Nærmeste dagligvarebutikker er Matkroken med post i butikk og Kiwi, som begge

ligger ca. 10 min gange fra boligen. Her finner man også treningscenter AKTIV 365 som i tillegg tilbyr spa og tennisbaner.  
For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger både Nesttun og Lagunen Storsenter en kort kjøretur unna.

Bybanestoppet ved Paradis ligger ca 10 min unna, med hyppige avganger mot Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

Det er gode oppvekstvilkår med kort avstand til flere barnehager, og skoler, Paradis skole, Paradis idrettsplass samt idrettshaller.  
Det er også kort avstand til populære arbeidsplasser på Sandsli- og Kokstad området.

For den turglade kan område by på flere flotte turområder som blant annet Troidhaugen. Perfekt å utnytte en solfylt ettermiddag i omgivelsene til Edvard Grieg. Her arrangeres det også ulike konserter i forbindelse med Festspillene i Bergen. Det er også kort vei til Gamlehaugen - Bergens Kongebolig, som er populært for både store og små med flotte bademuligheter, grilling og soling på sommerstid.

For den aktive kan gamle Osbanen friste med flotte sykkelveier som fører deg både til Bergen sentrum og rundt Nordåsvannet.  
I Wernersholmvei finner man flere historiske skatter hvor blant annet Bjørnstjerne Bjørnson skrev diktet "Ja vi elsker".

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Hop Oppveksttun barnehage (1-5 år)
- Paradis barnehage (0-5 år)
- Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år)

Skoler:

- Paradis skole (1-7 kl.)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)
- Hop skole (8-10 kl.)
- Storetveit skole (8-10 kl.)
- Rudolf Steinerskolen vgs.
- Slåtthaug videregående skole

## **Bygningssakkyndig**

Kjell Erik Lindal Bjorheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligens yttertak er tekket med betongtakstein, og takrenner samt nedløp er av metall, ført ned til rør i bakken. Vindskier og regnbord er utført i tre, mens ytterveggene har en kombinasjon av stående og liggende malt trekledning, bestående av stående rettkantet 5" trekledning og liggende 5" enkelfalset trepanel. Takkonstruksjonen består av takstoler med sutaksbord. Vindusløsningen i boligen inkluderer både 2-lags og 3-lags glass i trekarmen, mens vinterhagen har laminert glass montert i aluminiumskarmen. Hovedinngangen har en malt ytterdør med glassfelt ved siden av. Under vinterhagen ligger en garasje med betongdekke og betongvegger, hvor også betongdekket mot vinterhagen er en del av konstruksjonen. De utvendige trappene er støpt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, utført langtids-måling av Anko for å forsikre at alt er OK. Alt viste seg å være OK.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja, godkjent utleiedel. Blir utleid jevnlig via AirBnB

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, utleiedel har egen adresse H0201 hos kartverket.

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

Ja, kun av faglært. Utbedret lekkasje i vinterhagen 29.04.2024. Bilder i boligmappa.

Arbeid utført av Stieli AS

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

Ja, kontroll utført av Future Energy og Norsk El Kontroll.

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. Egen samsvarserklæring som ligger i Boligmappa. Utført etter NEK 405-20 og NEK 405-2 standard. Arbeid utført av Future Energy

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

Ja, 2. etasje er bygget skjevt fra byggeår. Utbedret noe skjevheter og lagt nytt gulv 1. etasje.

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

Ja, mindre lekkasje hustak. Utbedret 18. mars 2024 av Stieli AS

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Wernerholmvegen 8! Dette er en romslig, innholdsrik og flott enebolig med mulighet for hybelleilighet. Attraktiv og sentralt nabolag på Paradis! Boligen har flotte utearealer med stor hage i tillegg til innglasset vinterhage og garasje.

Boligen går over 2 plan og inneholder:

2. et: stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innglasset vinterhage.

1. et: 2 soverom, trapperom/entrè, 2 bad, vaskerom, biinngang, 2 boder, kjellerstue, entré og garasje.

2. etasje:

Stuen er romslig og lar seg lett innrede med flere sofa- og sittegrupper og inneholder peisinnatts. Det er meget godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusoverflater, fra stuen er det også utgang til en koselig innglasset vinterhage med peisovn.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplate. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integreert oppvaskmaskin og kombiskap.

Badet i denne etasjen er stort og luftig. Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, toalett og servant. Speil over servant. Innvendige tak med malt strie. Innvendige vegger med baderomsplater. Belegg med oppbrett på gulv og gulvvarme.

Hovedsoverommet har plass til stor seng og ønsket møblering, det følger også med et stort innebygd garderobeskap. Soverom i andre etasje har også god plass til ønsket møblering, og passer fint som et kontor/gjesterom/barnerom.

1. etasje:

Entréen ligger i første etasje. Her det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko, her er det også innebygd garderobeskap med speil overflater i trapperommet. I denne etasjen befinner det seg også 2 boder.

Badet i første etasje har dusjnise, toalett og helstøpt servant. Baderommøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Innvendige tak med Himlingsplater. Innvendige vegger med fliser. Fliser på gulv og vegger og gulvvarme. Ved siden av badet finner vi et vaskerom. Vaskerommet har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og

montert benk.

I første etasje befinner det seg også to soverom. Disse egner seg utmerket som for eksempel barnerom/gjesterom eller hjemmekontor for de som ønsker det.

I denne etasjen er det en stor kjellerstue med eget bad og separat inngang. Godkjente tegninger av huset viser denne kjellerstuen innredet som en hybelleilighet. Kjellerstuen har god plass til sofa- og sittegrupper. Det er en koselig kjellerstue med lysinnslipp fra store vindusflater.

Badet v/kjellerstuen er innredet med dusjhjørne med foldedører, toalett og servant. Speil over servant.  
Innvendige tak med malt strie. Innvendige vegger med baderomsplater. Belegg med oppbrett på gulv og gulvvarme.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper:

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i stue 2. etasje opptil 80 mm. Det er blitt opplyst ved kjøp av boligen at dette stammer fra byggeår. Det er målt skjevheter opptil 30 mm i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Generell: 1.etasje > bad 2:

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,



sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Generell: 2. etasje > bad:

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer:

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres. Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Nedløp og beslag:

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Veggkonstruksjon:

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Det er noe eldre fuktmerker på sperr og sutaksbord. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator under befaringen. Det er synlig spiker gjennom sutkasbordene. Det er noen fuktmerker på gulvet på loft. Ingen unormale fuktverdier

ble registrert med fuktindikator under befaringen. Det mangler noe isolasjon over stue.  
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av avvik.

#### Vinduer:

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Noe merker og små sår i vinduer. Noe oppsprekk i karmen utvendig. Det mangler tetting rundt noen vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Lokal utbedring av avvik.

#### Dører:

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Noe merker og hull i skyvedører til vinterhave.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Lokal utbedring av avvik.

#### Andre utvendige forhold:

Avvik: Vinduer mangler tetting rundt.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av avvik.

#### Overflater:

Noe bom på fliser i biinngang. Knust flis i biinngang. Dårlige fuger også. Noe sprekk i panel i himling i vinterhave. Knust flis i bod.

Konsekvens/tiltak; Lokal utbedring av avvik.

#### Radon:

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted:

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Innvendige trapper:

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ca 11mm.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

#### Innvendige dører:

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe merker og små sår på dørblander og karmen.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i dusjsone i tre.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater gulv:

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Store fuger i dusjsone

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Overflater må utbedres eller skiftes. Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig

Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er målt noe forhøyet fuktverdier mot badet.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vannledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Ventilasjon:

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmtvannstank:

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Drenering:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Grunnmur og fundamenter:

Avvik: Stedvis noe riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av avvik.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Terrengforhold:

Avvik: Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

#### Andre tomteforhold:

Avvik: Sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak: lokal utbedring av avvik.

#### Forhold som ikke er undersøkt:

Septiktank

Oljetank

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

8736963

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue. Peisinnsats i stue. Peisovn i kjellerstue og vinterhage.

**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 8 400 000

**Kommunale avgifter**

Kr 27 144

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 8 816

**Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8816. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 934 813

**Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 7 739 251

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

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 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 41, bruksnummer 628 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/41/628:

20.08.1952 - Dokumentnr: 306063 - Bestemmelse om gjerde

07.10.1952 - Dokumentnr: 307345 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

02.04.1984 - Dokumentnr: 9434 - Best. om vann/kloakkledn.  
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1952 - Dokumentnr: 306063 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

19.04.1983 - Dokumentnr: 990033 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR. 41 BNR. 673 UTSKILT FRA GNR. 41 BNR. 628

01.01.2020 - Dokumentnr: 419783 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:628

07.10.1952 - Dokumentnr: 307345 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1303  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1984 - Dokumentnr: 9433 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:57  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser

02.04.1984 - Dokumentnr: 9435 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:880

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.



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.

Følgende tiltak har godkjente byggetegninger:

- Enebolig - datert 23.05.1984
- Garasje - datert 14.12.1956

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vinterhagen er betegnet som terrasse i godkjente tegninger, det foreligger ikke dokumenter som viser at vinterhagen er omsøkt eller godkjent som vinterhage. I kjellerstuen er rommet i godkjente tegninger tegnet inn med rom/soner definert som "kjök" og "sov" hvorav vegger mellom rommene er fjernet i dagens løsning. 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.

Konferer megler.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adkomst via kommunal og privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for bebyggelse og anlegg.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: Bebyggelse og anlegg 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Paradis

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 20,3 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15700000

Plannavn: Fana. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål: Boligområder 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 62880000

Plannavn: FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER

Planforslag - Detaljregulering

PlanID: 62880000

Plannavn: FANA. GNR 41 BNR 1255 MFL., E39 SYKKELSTAMVEG, DELSTREKNING 3, NESTTUN - FJØSANGER

Saksnr: 202220445

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 41/1127

Bygningsnr: 9506594-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 03.07.2019

Saksnr: 201906357

Eiendom: 41/623

Bygningsnr: 139479491-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 06.01.2015

Saksnr: 201323630

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Det vil kunne få

betydninger for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

210 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

211 350 (Omkostninger totalt)

226 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

229 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 611 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 626 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 629 250 (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 211 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
Fredrik.Tosdal@aktiv.no  
Tlf: 930 21 497

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Tøsdal  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
Fredrik.Tosdal@aktiv.no  
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7  
5239 Rådal  
Tlf: 551 14 770

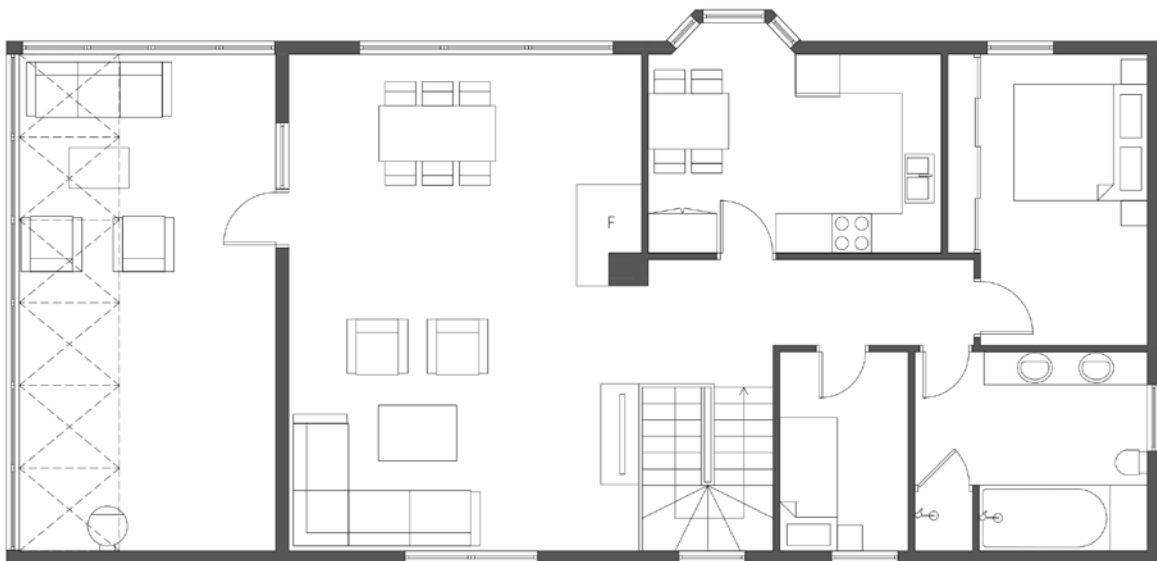
### **Salgsoppgavedato**

31.01.2025





Fotocompagniet AS  
Tom Berger



















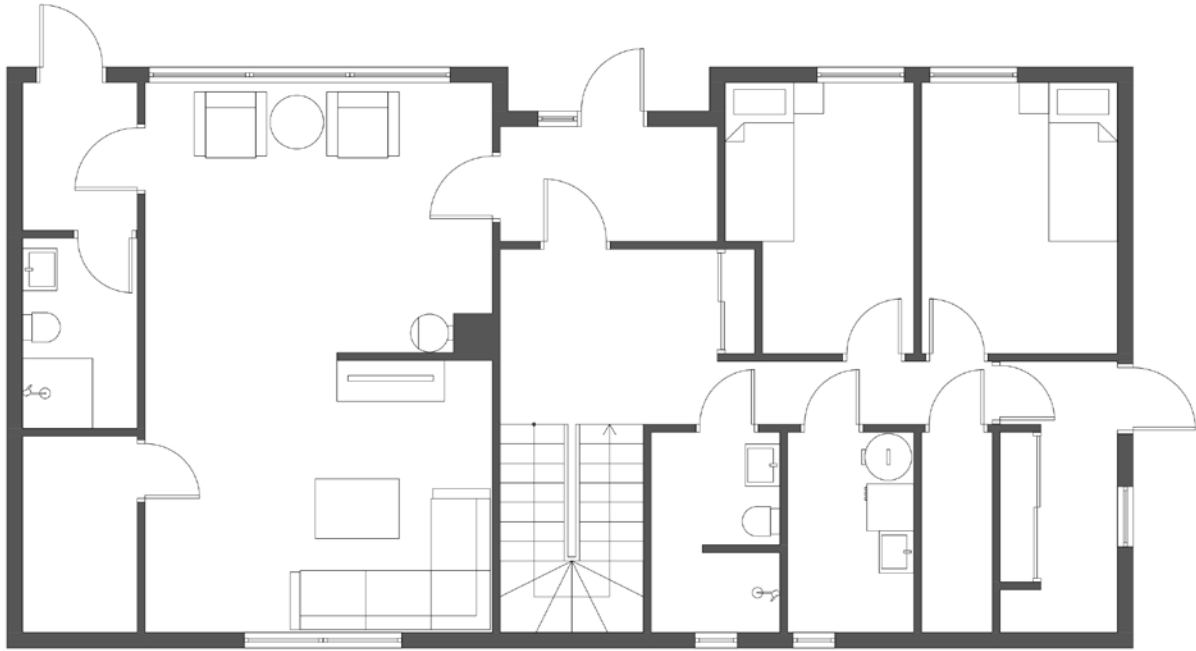








































# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503240117	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marielle Ingebrigtsen Larsen	Odin Herjan
<b>Gateadresse</b>	
Wernersholmvegen 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PARADIS	5232
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
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	Tryg
Polise/avtalenr.	8736963

Document reference: 1503240117

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MIL, OH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent utleiedel. Blir utleid jevnlig via AirBnB

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utleiedel har egen adresse H0201 hos kartverket.

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

Beskrivelse

Utført langtids-måling av Anko for å forsikre at alt er OK. Alt viste seg å være OK.

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

Nei  Ja

Document reference: 1503240117

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Marielle Larsen	a6517790f3fdb6cf8b5ac3b2 be67056532e457cd	20.08.2024 12:12:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odin Herjan	c18f6a6dd5b6aaca9226f64f 4df6843e023275fa	20.08.2024 12:13:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240117

- 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>

# Tilstandsrapport

-  Enebolig med sokkelleilighet
-  Wernersholmvegen 8, 5232 PARADIS
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 41, bnr. 628

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 207 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 18858-1612

Referansenummer: RD2130

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

[kjell-erik@tpvest.no](mailto:kjell-erik@tpvest.no)

992 68 291





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1985, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1985, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2021.

I det siste er lekkasje ved vintehave blitt tettet. Det har vært en lekkasje i forbindelse med en. antenne på loft. Denne er blitt fjernet og lekkasje utbedret.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig med sokkelleilighet

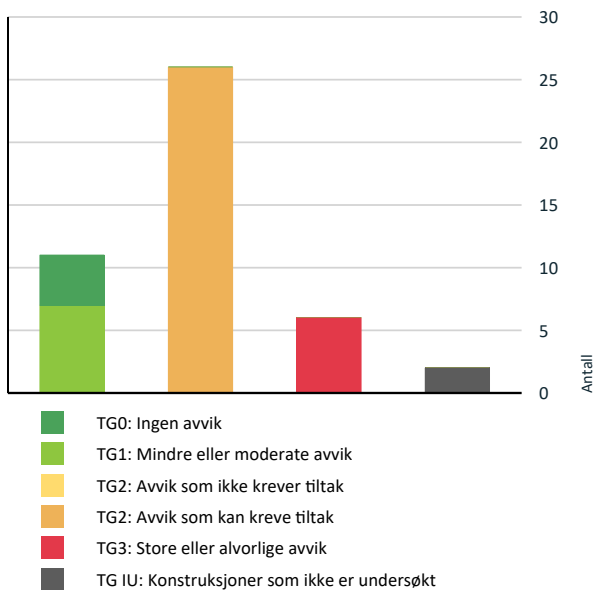
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Det er endret noen vegger og åpninger i boligen.

Det er ikke fremlagt tegninger med vinterhaven.

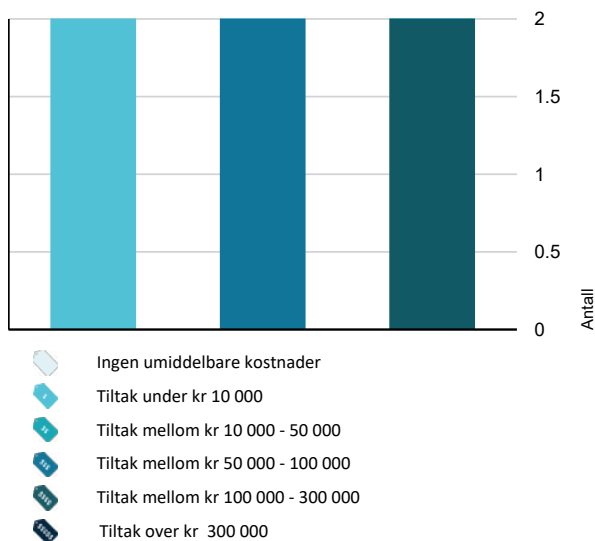
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 20.08.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befarings og kontroll av bygningene.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig med sokkelleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
I fig. EDR

**Anvendelse**

Bolig til eget bruk.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2005	Tilbygg	Tilbygget vinterhave
------	---------	----------------------

Takrenner og nedløp av metall til rør i bakke. .

Vindskier og regnbord av tre.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

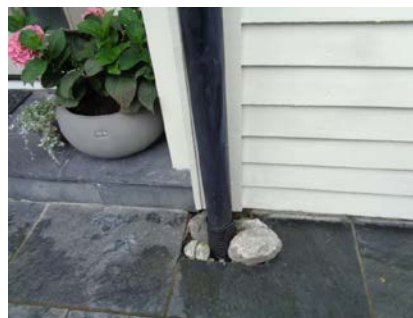
**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.



Nedløp til rør i bakke.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Valmtak.

Yttertaket er tekkt med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose på tak bør fjernes. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

### Nedløp og beslag

### Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende malt trekledning.

Stående rettkant 5" trekledning, liggende 5" enkelfalset trepanel.

Det er stedvis lite lufting i kledningen.

Ikke registrert musebånd.

Det er ukjent isolering av yttervegger.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport



Stedvis lite lufting i klødningen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjoner er takstoler med sutaksbord.  
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.  
Besiktet fra loft.  
Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.  
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.  
Isolert mot hoveddel.  
Loftet har i hovedsak normal ventilering.  
Ingen skadedyr eller tegn etter dette ble registrert på befaringensdagen.  
Det er heller ikke blitt opplyst om dette fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe eldre fuktmerker på sperr og sutaksbord. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator under befarigen.  
Det er synlig spiker gjennom sutaksbordene.  
Det er noen fuktmerker på gulvet på loft. Ingen unormale fuktverdier ble registrert med fuktindikator under befarigen.  
Det mangler noe isolasjon over stue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

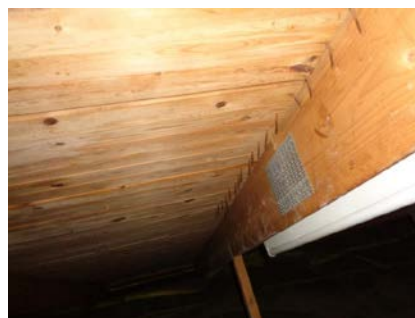
Lokal utbedring av avvik.



Eldre fuktmerker på gulv.



Eldre fuktmerker på sutaksbord.



Spiker i sutaksbord.

## TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekramer.  
Laminert glass i aluminiumskramer i vinterhave.  
Noen blyfeltsvinduer i boligen.  
Registrert årstall i vinduer er 1984.  
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe merker og små sår i vinduer.  
Noe oppsprekk i kramer utvendig.  
Det mangler tetting rundt noen vinduer utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Lokal utbedring av avvik.

# Tilstandsrapport



Noe kondensmerker i karmen.



Det mangler noe tetting rundt vinduer.

## TG 2 Dører

Malt ytterdør til boligen. Glassfelt ved dør.  
Malt ytterdør til utearealer fra biinngang.  
Malt ytterdør med glassfelt til entrè. Registrert årstall er 1984.  
Skyvedører av tre med 3-lags glassfelt fra stue til vinterhave. Registrert årstall er 1984.  
Dørene er funksjonelle.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe merker og hull. i skyvedører til vinterhave.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokal utbedring av avvik.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt.

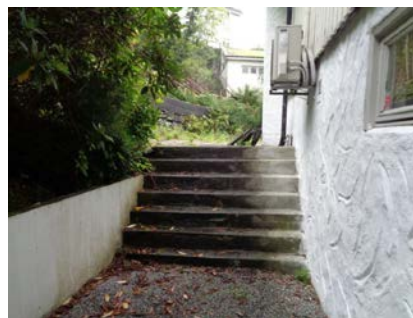
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje under vinterhave. Betongdekke. Betong vegger. Betongdekke mot vinterhave.  
Leddport av tre med elektrisk portåpner. Vinduer med 2-lags glass i trekarmen.

### Vurdering av avvik:

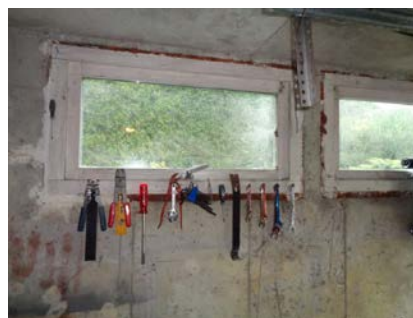
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer mangler tetting rundt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Mangler tetting rundt vinduer i garsjen.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige tak har himlingsplater, malte flater, malt strie og behandlet panel.  
Innvendige vegger med malte flater, tapet, badromsplater, malte panelplater, fliser malt og umalt panel.  
Gulv har laminat, parkett, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Noe bom på fliser i biinngang.  
Knust flis i biinngang. Dårlige fuger også.  
Noe sprekk i panel i himling i vinterhave.  
Knust flis i bod.

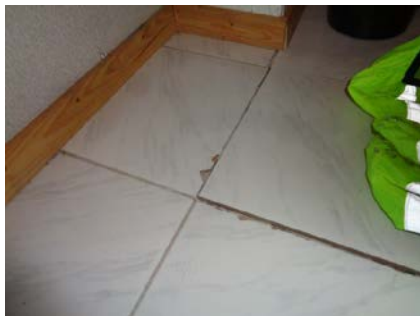
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Oppsprekk i panel i vinterhave



Dårlige fuger på gulv i biinngang.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i stue 2. etasje opptil 80 mm.

Det er blitt opplyst ved kjøp av boligen at dette stammer fra byggeår.

Det er målt skjevheter opptil 30 mm i kjellerstue.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnatts i stue. Murt rundt peis.

Peisovn i kjellerstue. Glassplate under ovn

Peisovn i vinterhave. Glassplate under ovn. .

Pusset og malt brannmur og pipe.

Feieluke i kjellerstue.

Elementpipe i boligen. En utvendig pipe ved vinterhave.

Inndekket pipe over tak.

Ny vedovn og peisovn i 2020 i flg tidligere egenerklæringsskjema.

Det er lagt nytt beslag rundt pipe over tak.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Peisinnatts i stue.

# Tilstandsrapport



Peisovn i vinterhave



Peisovn i kjellerstue.



Ikke ubrennbar plate under feieluke.

## TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fuktmålinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i luke i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Utlektet vegg med isolasjon og dampsperre.

Boligen står ikke under terreng.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

## TO 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn. Repo i trappene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er ca 11mm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmner. Noen dører med slette dørblander i trekarmner. Dørene er funksjonelle.

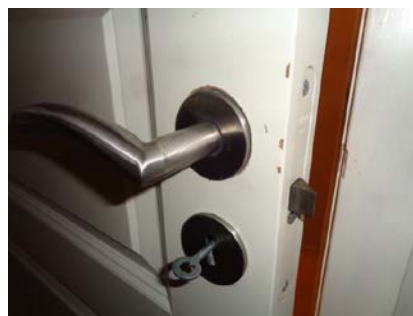
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe merker og små sår på dørblander og karmner.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Merker på innvendige dører.

## TO 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørgarderobe.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.  
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.  
Innvendige tak med Himlingsplater.  
Innvendige vegger med fliser.  
Fliser på gulv og vegger.  
Gulvvarme på badet.



Baderomssinnredninger.



Baderomssinnredninger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med Himlingsplater.  
Innvendige vegger med fliser.

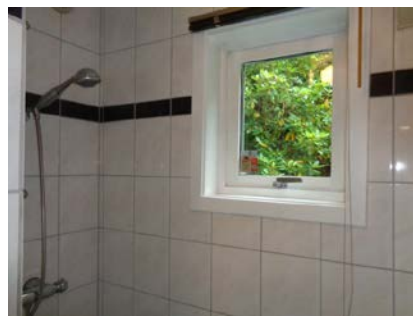
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningsen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu i dusjsone i tre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i trekarmer i dusjsone.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsone mot sluk.  
Det er tilnærmet fall gulv utenfor dusjsone.  
Ved evt lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann renne til sluk grunnet falt gulv og oppkant til dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Store fuger i dusjsone.

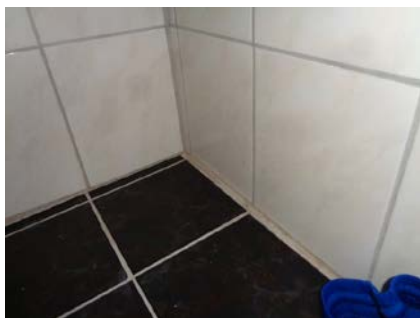
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er lokalisert noe hulllyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.

Strakstiltak ikke nødvendig.

# Tilstandsrapport



Store fuger i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier bad gulvet på badet.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rust på skruer i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisje, toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Det er laget luftespalte i yttervegg. Normal trekk ved bruk av røykampul. Det er lufting i øvre del av dør som tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.  
TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)  
Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Montert benk.

Sluk i gulv.

Innvendige vegger med malte flater.

Innvendige tak med himlingsplater.

Belegg med oppbrett på gulv.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Plastsluk på med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran på gulvet.

Luftespalte i kanal. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til vaskerom.

Løs tapet på plater.

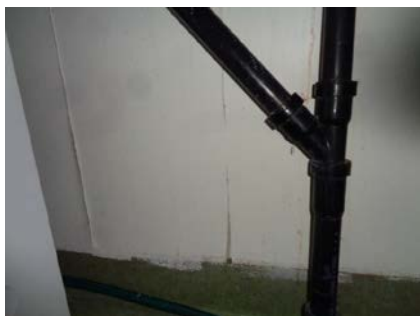
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

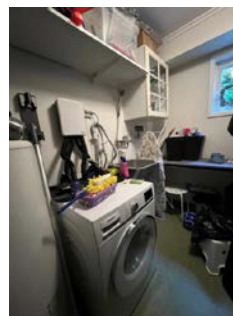
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Løs tapet på vegger.



Plastsluk på vaskerom.



Vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.  
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Det er opplyst i tidligere egenerklæringskjema om oppgraderinger siste gjort på badet i 1995. Montert baderomsplater i 2015 i flg tidligere salgsoppgave.  
Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjhjørne med foldedører, toalett og servant.  
Speil over servant.  
Innvendige tak med malt strie.  
Innvendige vegger med baderomsplater.  
Belegg med oppbrett på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er tilnærmet Flat gulv utenfor dusjsone. Noe feil fall ved dør til badet.  
Luftespalte i vegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykempul.  
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.  
Noe løs belegg bak toalett.  
Rust på skruer i sluk.  
Plugget vannrør i baderomsplater i dusjsone. Ikke fuget rundt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Plugget rør i dusjsone.



Sprekke i belegg.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

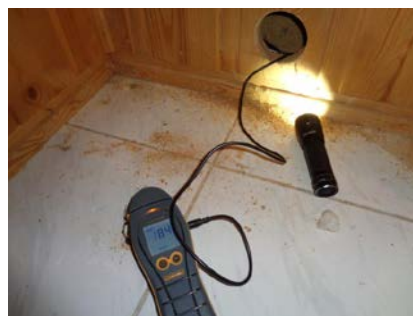
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er målt noe forhøyet fuktverdier mot badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Noe forhøyet fuktverdier er målt mot badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.  
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Det er opplyst i tidligere egenerklæringsskjema om oppgraderinger siste gjort på badet i 1995. Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Innvendige tak med himlingsplater.  
Badet inneholder dusjnise med glassdør, badekar, toalett, servant og søyleservant.

Langskap med speilfronter. Speil over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk under badekar.

Det er eldre støpejernsluk i dusj. Ikke kontrollert sluk under badekar.

Badet har vært i bruk på befaringsdagen. Fukt på gulvet.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Riss på noen fliser.

Svertesopp i dusjsone.

Litt riss og dårlig fuger.

Lav terskel til badet.

Riss i flis over dør.

Sprekk i fuger ved terskel

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprekk i flis.



Eldre sluk i dusjsone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sov. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

# Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrrert oppvaskmaskin og kombiskap

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Rørnettet fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom

#### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i gang.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Stakeluke i gang.

## TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom.  
Ventilator på kjøkken.  
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TO 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.  
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.



Varmepumpe i stue.

## TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbøder på vaskerom. 190 liters tank. Eldre enn 20 år.  
Trinnbryter til varmtvannsbøder på kjøkken.  
Innkasset varmtvannsbøder i bod i 1. etasje. Ikke kontrollert. 100 liters tank i flg tidligere tilstandsrapport.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbøder på vaskerom.

## TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringskap i entré. Automatsikringer og jordfeilbryter.

17 kurser:

1 X 20 amp.

3 X 16 amp.

1 X 15 amp.

11 X 10 amp.

Inntak for strøm i bod.

Det er noe eldre el-anlegg i boligen.

Det er opplyst at avvik i rapporten er blitt utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring datert 01.08.2022.

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

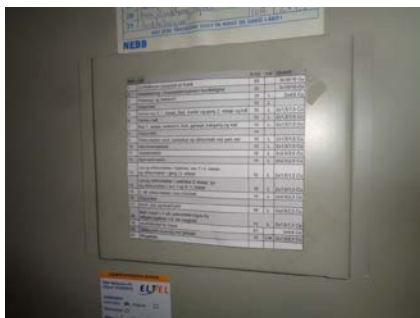
## Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. Det er feil beskrivelse av kursene.

Det er noe eldre el-anlegg i boligen.



Kursbeskrivelsen.



Sikringskap i entrè.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. Det står fjell med mye vanninnslag på tomten mot boligen. Det meste av boligen står over terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.  
Grunnmur av betongkonstruksjoner.  
Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.  
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe riss på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

## ⓘ TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt.

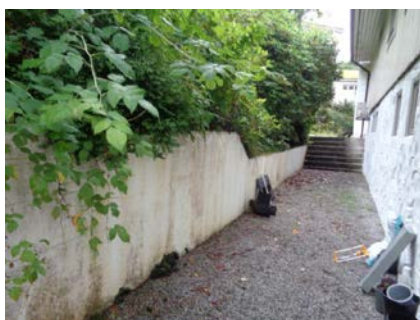
### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## ⓘ TG 2 Terrenghorhold

Terrenghor faller stedvis mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terrenghor faller mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terrenghor justeringer bør utføres.

## ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.  
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ⓘ TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

## ⓘ TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

## ⓘ TG 2 Andre tomteforhold

Uteplass og inngangsparti med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Fliser ved inngangsparti.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig med sokkelleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	100	29		129	
2. etasje	107		33	140	
<b>SUM</b>	<b>207</b>	<b>29</b>	<b>33</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>269</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	2 soverom , Trapperom/entrè , Bad , Vaskerom , Biinngang, 2 boder, Kjellerstue , Bad 2, Entré	Garasje	
2. etasje	Stue , Kjøkken , 2 soverom , Bad		Innglasset vinterhave

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.  
Nedtrekkstige til loft i gang/stue. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Det er endret noen vegger og åpninger i boligen. Det er ikke fremlagt tegninger med vinterhaven.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er gjort noen utbedringsarbeider i boligen siste årene.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,28 og 2,36 meter.

Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,29 og 2,40 meter.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med sokkelleilighet	202	67

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Odin Herjan	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	628		0	573.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Wernersholmvegen 8

#### Hjemmelshaver

Marielle Ingebrigtsen Larsen og Odin Herjan.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hop i Fana. Kort avstand til butikk, skoler, barnehager og buss. Nesttun sentrum med alle daglige service tilbud i området. Utsikt mot nærområdet.

#### Adkomstvei

Tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er deleier i privat kloakkledning, et avløpssameie. Det er 8 oppsittere i Wernerholmsvegen som er eiere av felles kloakksystem. Anlegget ble oppgradert i 2018 og tilknyttet det offentlige.

#### Regulering

For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger i salgsoppgave, eller planregisteret Bergen kommune.

### Om tomten

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Inntrukket inngangsparti. Gruset gangarealer rundt boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig med sokkelleilighet, 2 boenheter. Det er idag åpent mellom utleiedel og hoveddel. Har vært utleid via AirBnB.

Bygning:

Bygningsnummer: 9427961

Husløpenummer:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 1985

Antall\_etasjer: 2

Bruksareal: 235

Antall\_boenheter: 2

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 41

Bruksnummer: 628

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 573,1 kvm

Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 20/8/1952

### Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000

Saksnummer: 201418880

Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*

Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Angitthensyn kulturmiljø: Paradis

KPA2018 Infrastruktursone: Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum

KPA 2018 Arealformål: Ytre fortettingssone

Kommunedelplan

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Plantype: 21 - Kommunedelplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 15 Jan. 2001

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

Vedtaksdato: 15 Jan. 2001

Kunngjøringsdato:

Planid: 15700000

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området. Enebolig over to plan samt loft og garasje.

### Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

### Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
8 300 160	2021

### Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Tryg Forsikring	8736963			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Ingen bemerkninger til egenerklærings skjema.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	10.04.1985	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.08.2023	Diverse utbedringer av anlegget.	Gjennomgått		Nei
El-kontroll utført av Futrue Energy	08.02.2022		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.08.2021		Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD2130>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Wernersholmvegen 8 - Nabolaget Hop - vurdert av 136 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tveiteråsskiftet Linje 20, 83, 530, 740, 934	9 min 0.6 km
Paradis Linje 1	11 min 0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.9 km
Bergen Flesland	15 min

## Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 479 elever, 26 klasser	15 min 1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 214 elever, 13 klasser	24 min 1.8 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	14 min 1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 435 elever, 23 klasser	25 min 1.9 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	24 min 1.8 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 4.1 km

«Trives godt! Fint nærområde, mange grønne lunger. Mange fine gamle hus! Pent!»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

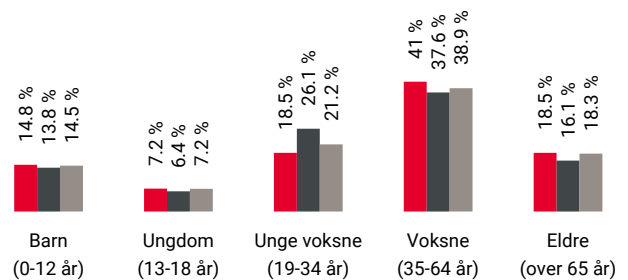
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hop	2 279	975
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hop Oppvekststun barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min 1 km
Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	18 min 1.3 km
Tryllefløyten Steinerbarnehage (0-5 år) 77 barn	24 min 1.7 km


## Dagligvare


Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Kiwi Paradis	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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Bybane


 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

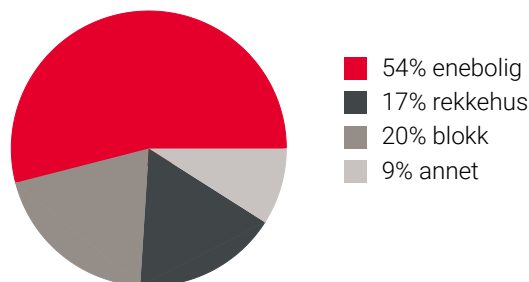
 Paradis fotballbane 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

 Hop skole basketballhall 16 min   
Aktivitetshall 1.2 km

 Tonus 6 min 

 PDL Center Bergen 10 min 

## Boligmasse

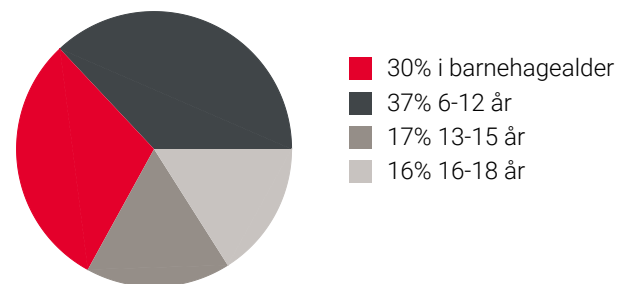


## Varer/Tjenester

 AMFI Nesttun 6 min 

 Vitusapotek Paradisalléen 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

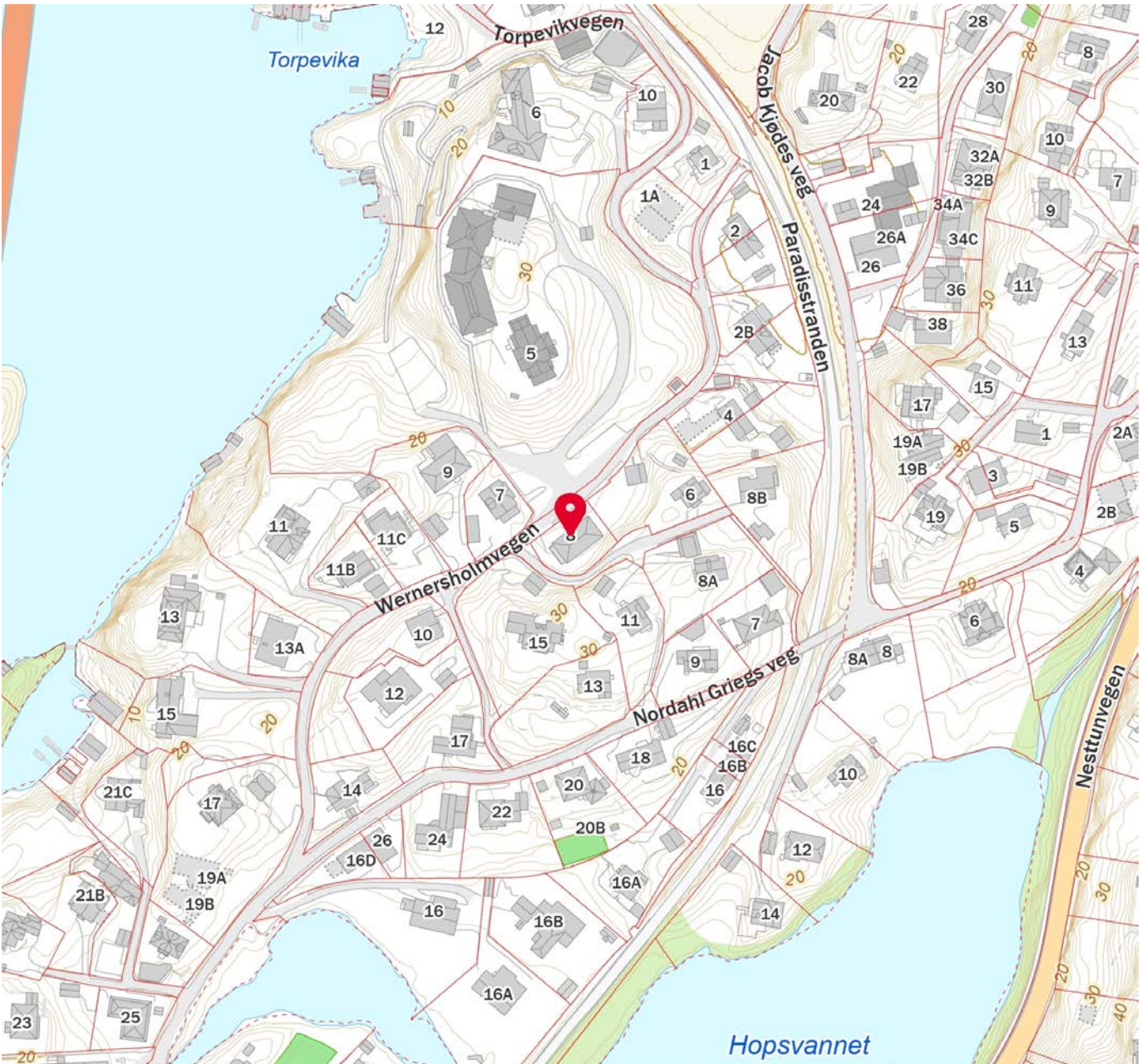
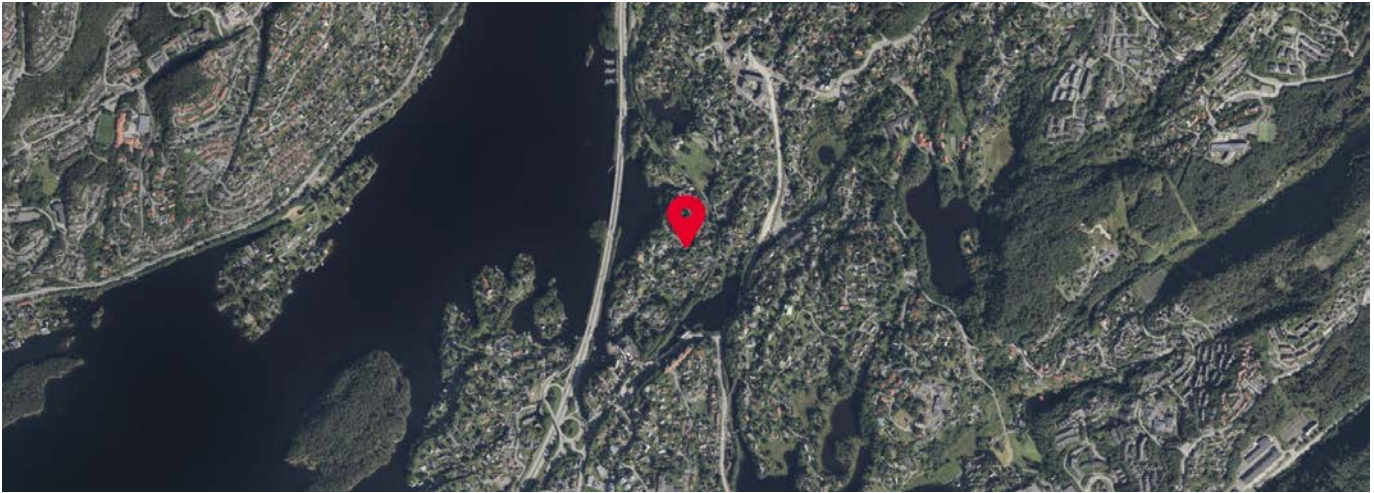



0% 46%

 Hop  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# 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](http://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](mailto: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:** Wernersholmvegen 8  
5232 PARADIS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Tøsdal

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 21 497  
**E-post:** Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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