



aktiv.

Slettenvegen 117, 5258 BLOMSTERDALEN

**Drømmen ved Raunefjorden -
Sjelden fritidseiendom på stor
tomt med sjøgrense, hovedhus og
naust med molo.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Selger: Else Margrethe Sletten
Pia Mikkeline Zurhaar

Birkeland

Åse Helene Sletten

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 211/281 kvm
Tomtstr.: 2847.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1503240257

Drømmen ved Raunefjorden - Sjelden fritidseiendom på stor tomt med sjøgrense

Velkommen til Slettenvegen 117 - En eiendom med en sjelden kombinasjon av historie, sjel og spektakulær beliggenhet! Drømmer du om et fristed i sjøkanten, der naturen råder og mulighetene er mange?

Huset ble oppført rundt 1860 og bærer preg av sin alder, med behov for rehabilitering og kjærlighet. For den rette kjøperen representerer dette ikke en ulempe, men en sjelden mulighet til å bevare, fornye og skape noe helt unikt.

Kort oppsummert:

Stor og naturskjønn tomt med sjølinje

Eget skjermet naust med molo

Ca 70 meter sjølinje

Rolig og attraktiv beliggenhet

Kort vei til fasiliteter

Historisk sus - tidligere Sletten tollstasjon

Husk påmelding til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 281 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 133 m² Entré(3,5m²), innredet rom(3,2m²), soverom(11,6m²), stue(18,8m²), entré(2,6m²), soverom(11,9m²), stue(17,5m²), kjøkken(13,2m²), kott(1,5m²), entré(2,9m²), stue(16,7m²), stue(11,9m²), kjøkken(11,3m²).

2. etasje

BRA-i: 78 m² Gang(25,7m²), soverom(14,7m²), innredet rom(6,4m²), innredet rom(5,2m²), innredet rom(4,9m²), soverom(16,4m²), bod(4,7m²).

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 58 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av

hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940)

medregnes i totalarealet.

Kjellerarelaet er ikke medregnet grunnet kjellerens oppbygning. I 2.etasje er det

innredete rom med gulvarealer på 8m², 7,9m², 8,9m² og

8,7m² som ikke er medregnet arealet grunnet skråhimling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2847.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er i hovedsak naturtomt, stedvis opparbeidet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Raunefjorden, vest for Bergen lufthavn og ca 3 km fra Blomsterdalen.

Praktfull og naturskjønne omgivelser med ca 70 meter strandlinje til Raunefjorden.

Eiendommen er tidligere Sletten tollstasjon. Her kan du virkelig nyte late dager og samtidig ha kort vei til Kokstad, Lagunen og Fyllingsdalen.

Nærmeste dagligvarebutikk, Extra Blomsterdalen og SPAR Blomsterdalen, finner du kun 6 minutter unna med bil. For ytterligere flere butikker er det kort vei til Kokstad og Lagunen Storsenter.

For den tur- og treningsglade er det kort vei til Bergen Lufthavn, tursti, Mariholmen og Gitlapollen. I Blomsterdalen finner du også to utendørs kunstgressbaner.

Skulle en ønske å trene innendørs er det henholdsvis 10 minutter med bil til SATS Kokstad, Barry's Fana, CrossFit Fana, Høyt Under Taket - Klatresenter Kokstad, Aktiv 365 og InterPadel Bergen (Sandsli). Her finner du også Rush trampolinepark, avdeling Bergen. Bergen seilforening nyter Raunefjorden svært hyppig.

Innen rekkevidde med bil finner du også Arboretet og Botanisk hage på Milde samt også Fana Golfklubb.

Om en har hest eller er glad i hest kan du enkelt spasere bort til Bergen Rideklubb og Sletten Ridesenter.

Til Flesland båtkai er det ca. 5 minutter med bil.

Til Bergen Sentrum er det ca. 20-30 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Slettensskiftet og ligger en liten gåtur unna - denne byr på rute nummer 57 og 99. Ytterligere flere tilbud finner du ved Birkelandsskiftet terminal. Her kan du også enkelt ta Bybanen mot både Flesland og Bergen Sentrum.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av steinheller, delvis åpent mot grunn. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner. Etasjeskille av trebjelkelag (større skjevheter og skader). Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med eternitt/asbestplater. Vinduer med enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.10.2024 av Mats Hansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse se eierskifterapport

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

Ja

Beskrivelse Det har vært lekkasje i tak 1971 da huset skorsteiner ble fjernet av forrige eier. Nytt tak ble lagt i 1998 av forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse Pipene er revet i 1971 av forrige eier

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

Ja

Beskrivelse Se eierskifterapport. Det er sprekker i mur, sikkert skjeve gulv. Grunnbjelke på huset må skiftes

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Tidligere eier - Tolletaten - utførte skifte av tak i 1998

Arbeid utført av ukjent

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

Ja

Beskrivelse Rundt 1920 ble boligen omgjort til fritidsbolig for Tolletatens ansatte.

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

Ja

Beskrivelse LNF område - derfor har Bergen kommune satt krav om kun en boenhet

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

Ja

Beskrivelse Tolletatens verne rapport fra 2011. Aktivs eierskifterapport fra 2024

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)?

Ja

Beskrivelse A. Bebyggelsen er vernet. B. Området ligger i gul flystøysone

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse Huset har stått tomt i 40 år. Se vedlagte rapporter

Innhold

Unik fritidseiendom med muligheten til å forme ditt eget drømmested ved Raunefjorden.

Huset ble oppført rundt 1860 og bærer preg av sin alder, med behov for rehabilitering og kjærlighet. For den rette kjøperen representerer dette ikke en ulempe, men en sjelden mulighet til å bevare, fornye og skape noe helt unikt.

Boligens alder gjør den verneverdig. Kjøper har mulighet for gratis veiledning fra Byantikvaren for planlegging av tiltak og muligheter i forbindelse med rehabilitering og oppussing.

Det virkelige trekkplasteret her er den store, vakre tomten – en naturskjønn oase som grenser direkte til sjøen. Her har du god plass og frihet, med eget naust og tilgang til

det maritime livet rett utenfor døren. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av ro, utsyn og natur – samtidig som du befinner deg i populære og barnevennlige Blomsterdalen.

Her kan du virkelig forme din egen fritidsoase.

1. Etasje: Entré(3,5m²), innredet rom(3,2m²), soverom(11,6m²), stue(18,8m²), entré(2,6m²), soverom(11,9m²), stue(17,5m²), kjøkken(13,2m²), kott(1,5m²), entré(2,9m²), stue(16,7m²), stue(11,9m²), kjøkken(11,3m²).

2. Etasje: Gang(25,7m²), soverom(14,7m²), innredet rom(6,4m²), innredet rom(5,2m²), innredet rom(4,9m²), soverom(16,4m²), bod(4,7m²).

Kjeller: Bod(52m²), bod(11,7m²), bod(12m²), bod(12m²), bod(12,2m²).

På eiendommen ligger det også uthus og naust. Større oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

Standard

Gulv: Tregulv og gulvbelegg.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Tak: Panel

Uthuset er oppført i trekonstruksjoner. Utvendig er veggene og taket kledd med eternittplater. Konstruksjonen er av eldre dato, det må påregnes større oppgraderinger. Naustet er oppført i trekonstruksjoner med plater. Det er råteskader i trevirke (bord og bjelker), konstruksjonen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold. Større oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Krypekjeller:

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

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Det er spor av tremit (Stripet borebille) i trevirke/bjelker i kjelleren, dette indikerer at

luftfuktigheten i kjelleren er for høy.

For å unngå fukt/kondens i kjelleren må det utføres tiltak i gulv mot grunn for å unngå avdamping fra grunnen.

Det må iverksettes tiltak utvendig for bedre fuktsikring.

Å holde kjelleren tørr er viktig for å unngå skader på overliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

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

Konstruksjonen avviker fra dagens standarder og byggemetoder.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

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

Synlige sutaksbord på loftet er av eldre dato

Forhold som har fått TG3:

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

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

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende

utvendig knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det ble observert sprek/riss/avskalling flere steder på grunnmuren. Sprekker i grunnmur samt natursteinsmur øker risikoen for skadedye. Vedlikehold av murene må påregnes.

Yttervegger:

Over forventete levetid er overskredet på utvendige overflater. Utvendige overflater bør jevnlig kontrolleres og skiftes ved behov.

Eternitt/asbestholdige materialer ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autorisert personell.

Utvendige overflater bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes utskiftning av utvendige overflater.

Det er registrert råteskader i bunnstokken som ligger mot grunnmuren, utskiftning må påregnes.

Det må påregnes stedvise råteskader i selve konstruksjonen, utskiftninger må påregnes.

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå.

Det er observert råteskader i flere av vinduskarmene.

Det er observert mye slitasje på flere av karmene og belistning.

Det er observert mye utvendig slitasje.

For utbedring må vinduer, omramming og belistning skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standard og byggemetoder.

Det er observert spor av tremit (Stripet borebille) på trevirke/bjelker. Spor av tremit indikere at luftfuktigheten er for høy.

Kostnadsestimat for utbedring er satt for ytterligere undersøkelser og ikke som utbedringskostnad.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og vil ikke fungere som et fullverdig kjøkken. For at kjøkkenet skal være funksjonelt må det monteres ny innredning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder skrusikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt). Dette må nok i sin helhet skiftes og oppgraderes.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det foreligger i dag ikke kommunale avgifter på boligen. Bergen Kommune opplyser om at eventuelle kostnader vil innføres fra og med 2025.

Eiendomsskatt

Kr 5 249

Eiendomsskatt år

2025

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 108, bruksnummer 197 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:

12.09.2024 - Dokumentnr: 1942328 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:108 Bnr:196

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller byggetegninger for eiendommen i kommunens arkiver.

I kommunens arkiver ligger det tillatelse til opprettelse og endring av eiendom, gnr 108 bnr 1-3, v/Slettenvegen 117, datert 04.07.2023. Dette gjelder utskillelse av en parsell fra denne eiendomme og har slik sett ingen betydning for denne eiendommen slik den står i dag.

Kommunen har gitt begrensning til en boenhet for å hindre for stor belastning på omliggende natur og gårdsdrift

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Det er ikke innlagt vann men brønn.

Vannkvalitet er ikke testet.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Utgifter til brøyting og vedlikehold av felles privat vei må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over i privat veg. Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som LNF og bruk og vern av sjø, vassdrag.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: LNF

Dekningsgrad: 98,6 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Bruk og vern, sjø, vassdrag

Dekningsgrad: 1,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 96,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelsehjemmel: Forhold som skal avklares og belyses

Dekningsgrad: 100,0 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

108/13 - Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse - 04.06.2024

108/13 - Garasjeuth.anneks til fritidb - Igangsettingstillatelse - 04.06.2024

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller 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.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: 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.

Verneklasse/SEFRAK

Byantikvaren i Bergen har opplyst at bygget er verneverdig, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Eier har mulighet for å få gratis veiledning fra Byantikvaren i forbindelse med planlegging av rehabilitering osv.

Byantikvaren har uttalt følgende i saken: Gitt bygningens historie som feriested for tollvesenet siden 1920-tallet (se vedlegg) det naturlig at eventuelle søknadspliktige tiltak på bygningen blir oversendt fra Plan- og bygningsetaten til Byantikvaren for uttale.

Det foreligger en vernerapport utarbeidet av Tolletaten, denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Byantikvaren har uttalt at de ikke kjenner til vurderingene som ble gjort under dette arbeidet, men at bygningen Slettenvegen 117 er per i dag ikke registrert som et kulturminne.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

125 990 (Omkostninger totalt)

141 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 131 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 690 (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 125 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/overtakelse kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32 410,-. Utleggene omfatter interiørveiledning/styling, innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering, trykte salgsoppgaver, tinglysing av pantedokument og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket

vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

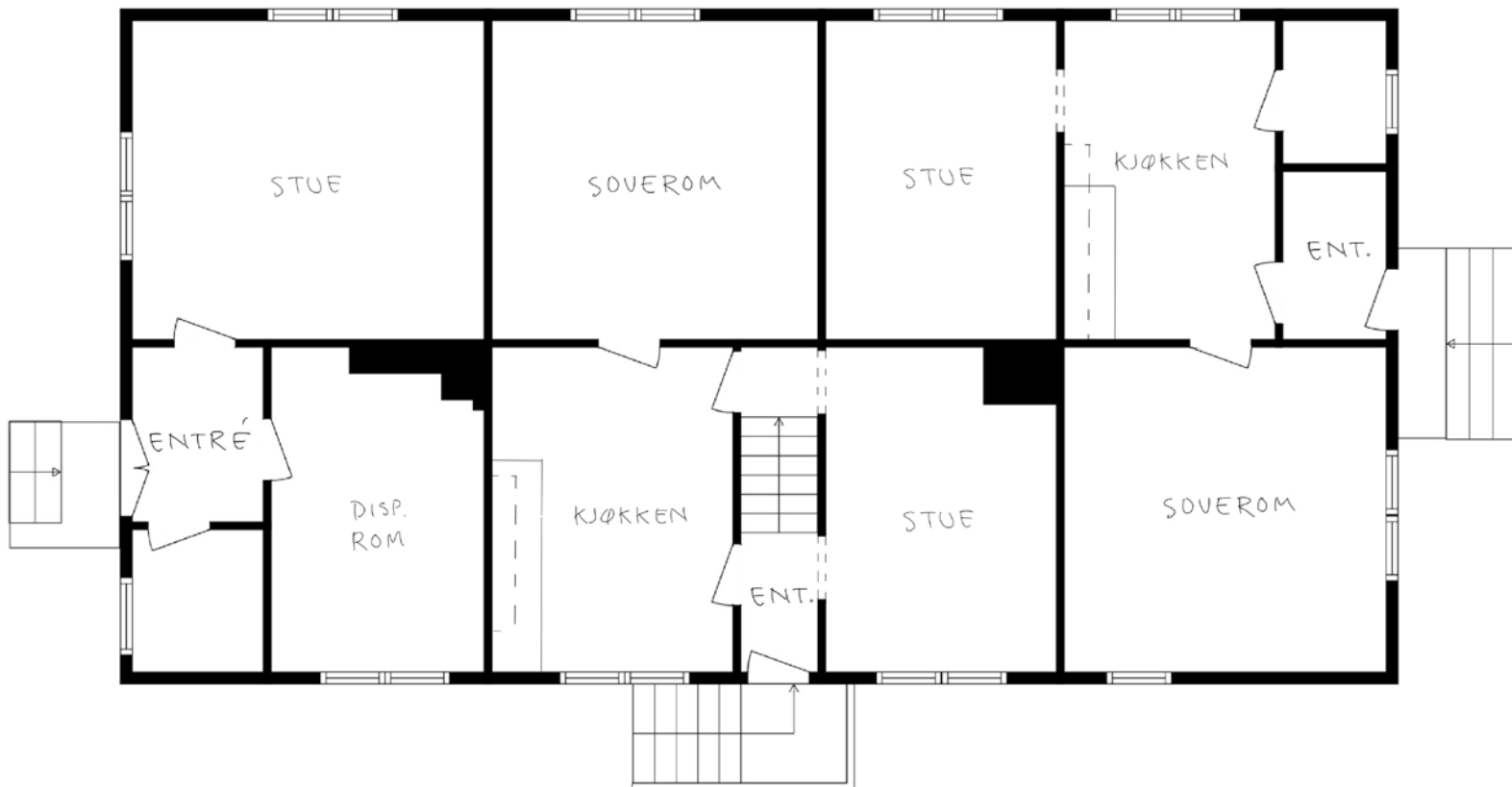
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

26.05.2025





D A D V













2. ETASJE



BARK
— FOTO —

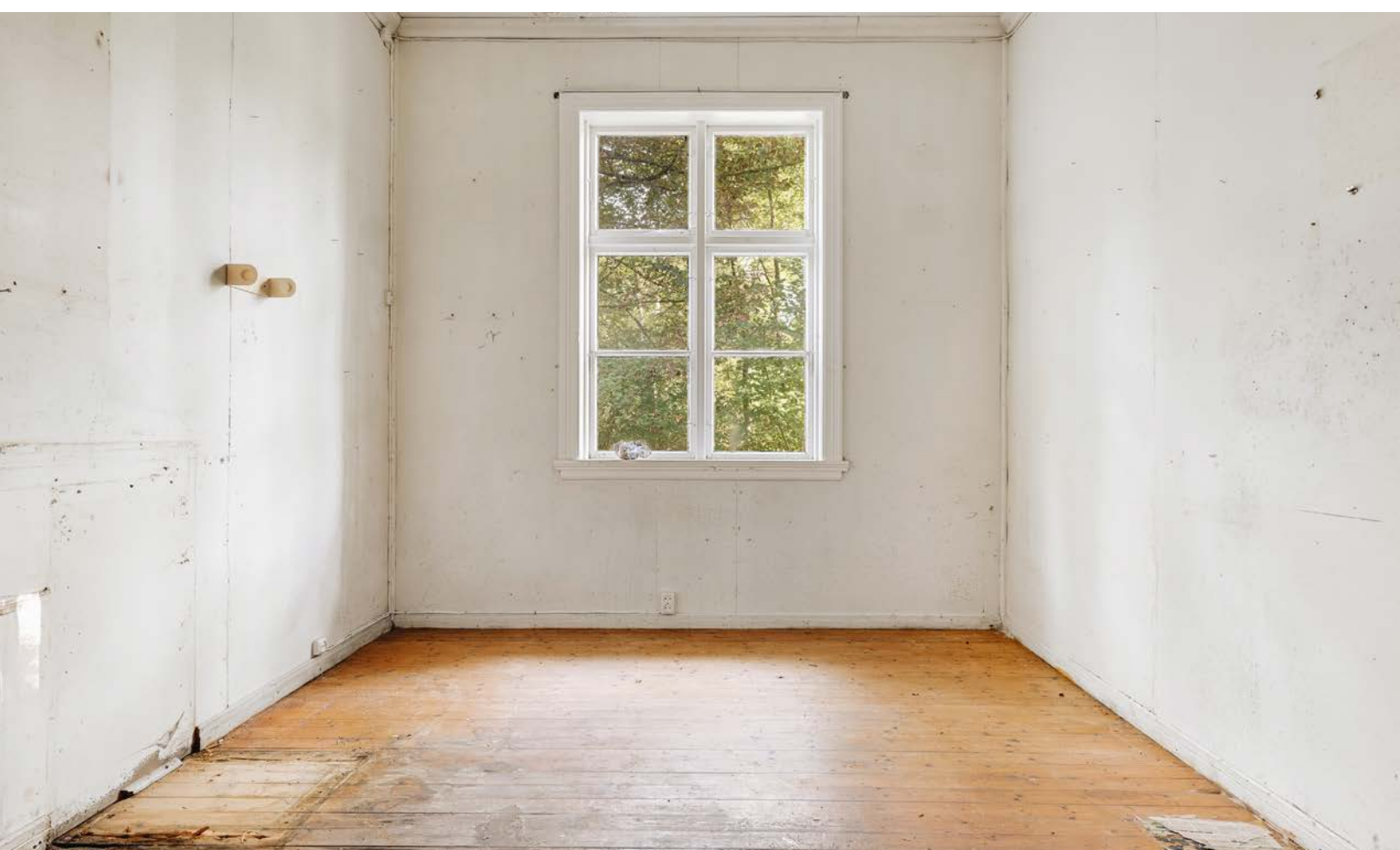
TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240257	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Birkeland	Else Margrethe Sletten
Gateadresse	
Slettenvegen 117	
Poststed	Postnr
BLOMSTERDALEN	5258
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92650228

Document reference: 1503240257

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503240257

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rundt 1920 ble boligen omgjort til fritidsbolig for Tolletatens ansatte.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LNF område - derfor har Bergen kommune satt krav om kun en boenhet

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

Tolletatens verne rapport fra 2011. Aktivs eierskifterapport fra 2024

Filer

[Tollstasjonen Vernerapport.pdf](#)

[Eierskifterapport Slettenvegen 117.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

A. Bebyggelsen er vernet. B. Området ligger i gul flystøysone

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har stått tomt i 40 år. Se vedlagte rapporter

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503240257

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503240257

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rune Birkeland	6f6319ef6f6ad2521540fa8 00d9c526a982fb26d	15.05.2025 11:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Margrethe Sletten	b7b457c523abc7e9e5de 720c553eb8bfecb15801	22.05.2025 09:40:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503240257

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

Selveier Fritidsbolig (hytte)
Slettenvegen 117
5258 Blomsterdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:108, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Else Margrethe Sletten, Åse Helene Sletten og Pia M Zurhaar Birkeland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2 847 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1860

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.08.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Else Margrethe Sletten, Åse Helene Sletten og Pia M Zurhaar Birkeland
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er i hovedsak naturtomt, stedvis opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av steinheller, delvis åpent mot grunn. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner. Etasjeskille av trebjelkelag (større skjevheter og skader). Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med eternitt/asbestplater. Vinduer med enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1860 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes utskiftning av enkelte bygningsdeler, oppgraderinger og vedlikehold innvendig og utvendig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier Fritidsbolig (hytte) over to plan og kjeller.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Boligen er ikke tilknyttet vann- og avløp.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Tregulv og gulvbelegg.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Tak: Panel.

Etasjeskille: Det er registrert store skjevheter i etasjeskille/gulvene i begge etasjer. Det er skader i gulvet/etasjeskille i 2. etasje, utbedringer må påregnes.

Overflatene er av eldre dato og utskiftning må påregnes. Det er observert svertesopp på enkelte av overflatene.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekingen er skiftet i nyere tid.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	0	0	0	0	0
1. Etasje	133	0	0	0	131	2
2. Etasje	78	0	0	0	73	5
SUM BYGNING	211	0	0	0	204	7
SUM BRA	211					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Naust	0	58	0	0	0	58
Uthus	0	12	0	0	0	12
SUM BYGNING	0	70	0	0	0	70
SUM BRA	70					

BRA-i:

1. Etasje: Entré(3,5m²), innredet rom(3,2m²), soverom(11,6m²), stue(18,8m²), entré(2,6m²), soverom(11,9m²), stue(17,5m²), kjøkken(13,2m²), kott(1,5m²), entré(2,9m²), stue(16,7m²), stue(11,9m²), kjøkken(11,3m²).

2. Etasje: Gang(25,7m²), soverom(14,7m²), innredet rom(6,4m²), innredet rom(5,2m²), innredet rom(4,9m²), soverom(16,4m²), bod(4,7m²).

BRA-e:

Kjeller: Bod(52m²), bod(11,7m²), bod(12m²), bod(12m²), bod(12,2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

Kjellerarelaet er ikke medregnet grunnet kjellerens oppbygning. I 2.etasje er det innredete rom med gulvarealer på 8m², 7,9m², 8,9m² og 8,7m² som ikke er medregnet arealet grunnet skråhimling.

GARASJE / UTHUS:

Uthuset er oppført i trekonstruksjoner. Utvendig er veggene og taket kledd med eternittplater. Konstruksjonen er av eldre dato, det må påregnes større oppgraderinger.

Naustet er oppført i trekonstruksjoner. Det er råteskader i trevirke (bord og bjelker), konstruksjonen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold. Større oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

Tilleggsbygg er ikke ytterligere kontrollert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

02/10/2024



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av steinheller.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, aktuelle vegger for hulltaking har overflater av natustein.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende utvendig knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det ble observert sprekk/riss/avskalling flere steder på grunnmuren. Sprekker i grunnmurer samt natursteinsmurer øker risikoen for skadedye. Vedlikehold av murene må påregnes.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Kjelleren har gulv mot grunn av steinheller (i hovedsak åpent mot grunn), vegger av natursteinkonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Det er spor av tremit (Stripet borebille) i trevirke/bjelker i kjelleren, dette indikerer at luftfuktigheten i kjelleren er for høy.

For å unngå fukt/kondens i kjelleren må det utføres tiltak i gulv mot grunn for å unngå avdamping fra grunnen. Det må iverksettes tiltak utvendig for bedre fuktsikring.

Å holde kjelleren tørr er viktig for å unngå skader på overliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner (konstruksjonene er av eldre dato og stammer fra byggeår).

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

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

Generelt sett er utvendig ytterkledning/platekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Utvendige overflater er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet eternitt/asbestplater utvendig.

Merknad/vurdering av avvik:

Over forventete levetid er overskredet på utvendige overflater. Utvendige overflater bør jevnlig kontrolleres og skiftes ved behov.

Eternitt/asbestholdige materialer ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autorisert personell.

Utvendige overflater bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes utskiftning av utvendige overflater.

Det er registrert råteskader i bunnstokken som ligger mot grunnmuren, utskiftning må påregnes. Det må påregnes stedvise råteskader i selve konstruksjonen, utskiftninger må påregnes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er av eldre dato.

Det er observert en del skader og slitasje.

Dørene er av eldre dato.

Det er observert en del skader og slitasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå.

Det er observert råteskader i flere av vinduskarmene.

Det er observert mye slitasje på flere av karmene og belistning.

Det er observert mye utvendig slitasje.

For utbedring må vinduer, omramming og belistning skiftes ut.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen avviker fra dagens standarder og byggemetoder.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Det er ikke opplyst eksakt årstall for når taksteinen ble skiftes, eier opplyser at taksteinen er skiftet i nyere tid.

Merknad/ vurdering av avvik:

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

Synlige sutaksbord på loftet er av eldre dato.

Pipe/ildsted:

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

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standard og byggemetoder.

Det er observert spor av tremit (Stripet borebille) på trevirke/bjelker. Spor av tremit indikere at luftfuktigheten er for høy.

Kostnadsestimat for utbedring er satt for ytterligere undersøkelser og ikke som utbedringskostnad.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**7. Våtrom****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og vil ikke fungere som et fullverdig kjøkken. For at kjøkkenet skal være funksjonelt må det monteres ny innredning.

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

Boligen er ikke tilknyttet vann- og avløp.

Merknader:**Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

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

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder skrusikringer (av eldre dato). Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder på anlegget må det påregnes utbedringer.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Det er spor av tremit (Stripet borebille) i trevirke/bjelker i kjelleren, dette indikerer at luftfuktigheten i kjelleren er for høy. For å unngå fukt/kondens i kjelleren må det utføres tiltak i gulv mot grunn for å unngå avdamping fra grunnen. Det må iverksettes tiltak utvendig for bedre fuktsikring. Å holde kjelleren tørr er viktig for å unngå skader på overliggende konstruksjoner.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Konstruksjonen avviker fra dagens standarder og byggemetoder.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Synlige sutaksbord på loftet er av eldre dato.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende utvendig knotteplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Det ble observert sprek/riss/avskalling flere steder på grunnmuren. Sprekker i grunnmurer samt natursteinsmurer øker risikoen for skadedye. Vedlikehold av murene må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger Over forventete levetid er overskredet på utvendige overflater. Utvendige overflater bør jevnlig kontrolleres og skiftes ved behov. Eternitt/asbestholdige materialer ble forbudt å bruke i 1985 og kan utgjøre en helserisiko. Asbestholdig materiale skal kun fjernes av autorisert personell. Utvendige overflater bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes utskiftning av utvendige overflater. Det er registrert råteskader i bunnstokken som ligger mot grunnmuren, utskiftning må påregnes. Det må påregnes stedvise råteskader i selve konstruksjonen, utskiftninger må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører Som følge av alder på vinduene og dørene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Det er observert råteskader i flere av vinduskarmene. Det er observert mye slitasje på flere av karmene og belistning. Det er observert mye utvendig slitasje. For utbedring må vinduer, omramming og belistning skiftes ut. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standard og byggemetoder. Det er observert spor av tremit (Stripet borebille) på trevirke/bjelker. Spor av tremit indikere at luftfuktigheten er for høy. Kostnadsestimat for utbedring er satt for ytterligere undersøkelser og ikke som utbedringskostnad. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
8.1	Kjøkken Kjøkken Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og vil ikke fungere som et fullverdig kjøkken. For at kjøkkenet skal være funksjonelt må det monteres ny innredning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Sletten

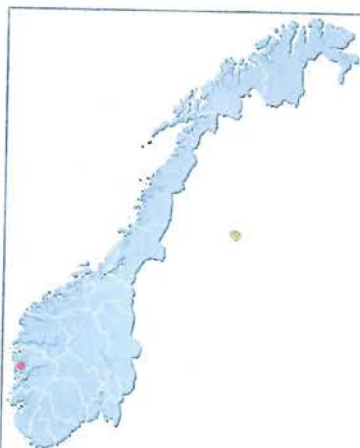
Kompleks 2498



Hovedbygningen på Sletten, Foto Tollvesenet

Revisjonsversjon 8. februar 2011

KOMPLEKS 2498 SLETTEN FERIEHJEM



Bygnings- og eiendomsdata

Fylke: Hordaland
Kommune: 1201/Bergen
Opprinnelig funksjon: Tollerbolig
Nåværende funksjon: Feriehus for Tollvesenet
Foreslått vernekategori: Verneklasse 2, bevaring
Totalt antall bygg: 4



Bygningsoversikt, omfang vern

Byggnr	Byggnavn	Oppført	Verneklasse	Omfang	GAB nr	Gnr/Bnr
8035	BRYGGE	1881	Verneklasse 2, bevaring	Eksteriør/Utomhus		108/1
8034	BÅTHUS	1881	Verneklasse 2, bevaring		139781414	108/1
8032	FERIEHJEM	1860 - 1881	Verneklasse 1, fredning	Eksteriør/Interiør/Utomhus	139718828	108/1

Vern kompleks

Formål: Formålet med fredningen og vernet er å bevare bygningenes arkitektoniske uttrykk og særpreg. Fredningen skal ivareta de antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Begrunnelse: Sletten tidl. tollstasjon er et særpregt anlegg i tidlig sveitserstil oppført av Tollvesenet. Stedet er den eneste bevarte uthavntollstasjonen på Vestlandet i offentlig eie. Anlegget er bevart i forholdsvis stor grad av opprinnelig tilstand, spesielt i hovedbygningen. Båthuset og bryggen er viktige som del av miljøet

Omfang: Verneklasse 1, fredning: Hovedbygningens (feriehjemmets) eksteriør og interiør

Beskrivelse kulturmiljø

Feriehjemmet ligger sør-vest for Flesland flyplass, Bergen kommune. Tollstasjonen lå tidligere på (ble opprettet på Gjellestad i 1780 under navnet) Buck van Raas. Hans Bang nevnes som visitør der 1691-1692 (Tollere gjennom 300 år: 1563-1886). (Mathias Drøschow tollbetjent 1710, konf. 1731, hadde overtollbetjent ved Buck van Raas i 1865, men har neppe bodd på Sletten. Ludvig J. Daas fikk avskjed som Buck van Raas hadde overtollbetjent, men den ble redusert til kun undertollbetjent, antagelig ved Daas død 1865. Stasjonen var da flyttet til Sletten i 1860. Stasjonen var Norges nordligste uthavnstasjon med full besetning; undertollbetjent og tre tolloppsynsmenn (tollrørskarler). Det er ingen havn ved Sletten, men god sikt, og det var plass til skutene under forseglingen.

Eiendomshistorikk

Bygningen oppført 1861 på festet tomt fra gården Sletten. Bygningen skal være oppført i Bergen og senere flyttet. Dette må i så fall være som ny tømmerkjerne. Undertollbetjent Adolph L. Hansen 1860-1877. I 1885 undertollbetjent og tre tolloppsynsmenn (rørskarler). Tollstasjon ble nedlagt i 1913. Vaktstasjon til 1918. Feriehus for ansatte ved Bergen distriktstollsted fra 1920. Tillatelse oppnådd 1918.

KOMPLEKS 2498 SLETTEN FERIEHJEM

Verneverdige bygg

Byggnr: 8032
GAB nr: 139718828
Navn: FERIEHJEM
Oppført: 1860 - 1861



Byggnr: 8034
GAB nr: 139781414
Navn: BÅTHUS
Oppført: 1861



Byggnr: 8035
GAB nr:
Navn: BRYGGE
Oppført: 1861



Huset fra sjøsiden Opphavsrett: Tollvesenet.



Vestre gavlvegg og hagen. Opphavsrett: Tollvesenet.

BYGNING 8032 FERIEHJEM

Kompleks 2498 SLETTEN FERIEHJEM

Bygnings- og eiendomsdata

Ansvarssted/etat: TOLL- OG AVGIFTS DIREKTORATET
GAB nr: 139718828
Gnr/bnr: 108/1
Oppført: 1860 - 1861
Byggherre: Tollvesenet
Arkitekt:
Opprinnelig funksjon: Offentlig forvaltning
Nåværende funksjon: Fritid
Bygningsart: Bolig
Regulering: Regulert: LNF-område. Ny kommuneplan godkjent 25.6.07.
Vernestatus:



Sammendrag bygningsbeskrivelse

Oppført 1860 av laftet tømmer, kledd med opprinnelig liggende panel og utenpåliggende eternittkledning fra 1969. Vannbrett med karnissprofil. Dobbel plan. Hovedinngang til tollbetjentens leilighet på østgavlen. Fire værelser og fire kjøkken i første etasje. Tre værelser, fire alkover og to kjøkken i annen etasje. Fem kjellerrom. Trappeoppgang midt i huset. Det var opprinnelig fire leiligheter i huset, en større for undertollbetjenten og tre små for rorskariene med deres til dels store familier. Nyere vinduer passer husets arkitektur. Geriktene utvendig fra 1969. Ett opprinnelig vindu i østgavlen. Inngangsdører overlys og avfasede ramtrær slik som dørene inne. Nyere inngangsdør på vestsiden med gammel karm. Opprinnelige utvendige trapper på øst- og vestsiden av bygget. Sementtrapp på nordsiden. Gammelt smijernsgelender. Kjellermuren er en slettepusset og malt steinmur. Pipene over tak er fjernet i 1971. Støpejernsvinduer i taket. Takstein skiftet 1998, falset sortglasert stein. Sortglasert opprinnelig tegl er lagret i kjelleren.

Gammel kledning bør bevares mest mulig og skal ikke erstattes med uhøvlet kledning hvis eternitten fjernes. Høvlet panel må brukes.

Sammendrag bygningshistorie

Oppført 1860-1861. Feriehjem 1920. Kledd med eternitt 1969. Skorsteinene fjernet 1971.

Bygningshistorikk

1858	Festeseddel ble tinglyst i Fana prestegjeld til Bergens Toldkammer
1860	Trehuset ble oppført på tomten til en kostnad av kr 13.000,-. Huset sto opprinnelig i Bergen, men ble demontert og satt opp igjen på Sletten
1913	Sletten tollstasjon ble nedlagt.
1918	Tollstasjonen overtas av tjenestemennene i Bergen for bruk til feriebolig/rekreasjon
1956	Grunneier prøver å få sagt opp festekontrakten, men får avslag av Finansdep.
1969	Eternittplater settes på ytterkledning til en kostnad av kr 10.190,-.
1971	Husets 2 skorsteiner fjernes på grunn av lekkasjer i taket.
1988	Høyesterett avsier dom som fastslår at festekontrakten er uoppsigelig for bortefester. Festebeløpet heves.
1995	Ny forespørsel fra grunneier om innløsning som blir avslått.
1998	Tekket med ny glasert takstein.
2001	Bygningens tilstand vurdert av sakkyndige. Råteskader, mlt og soppskader blir funnet.

Vern

Formål:	Formålet med fredningen er å bevare bygningenes arkitektoniske uttrykk og særpreg. Fredningen skal ivareta de antikvariske og kulturhistoriske verdier.
Begrunnelse:	Sletten tidl. tollstasjon er et særpreget anlegg i tidlig sveitserstil oppført av Tollvesenet og er den eneste bevarte uthavntollstasjonen på Vestlandet i offentlig eie. Anlegget er bevart i forholdsvis stor grad av opprinnelig tilstand, spesielt i hovedbygningen.
Omfang:	Eksteriør og interiør.
Vernekategori:	Verneklasse 1, fredning

BYGNING 8032.FERIEHJEM

Kompleks 2498.SLETTEN.FERIEHJEM

Interiør

Interiørnr: 7

Interiørnavn: Trapp

Beskrivelse: Trappeløp



Interiørnr: 9

Interiørnavn: Kjøkken

Beskrivelse: Kjøkkenkrok i 2. etg.



Interiørnr: 2

Interiørnavn: Tak

Beskrivelse: Lerretstak i stuen med fine taklister.



Interiørnr: 4

Interiørnavn: Vindu

Beskrivelse: Vindu med behov for restaurering



Interiørnr: 6

Interiørnavn: Soverom

Beskrivelse: Sovealkove



Interiørnr: 8

Interiørnavn: Kjøkken

Beskrivelse: Kjøkken



Interiørnr: 1

Interiørnavn: Dør

Beskrivelse: Alle innvendige dører opprinnelige, ramtrær avfaset uten profiler. Opprinnelige dørklinker.

Interiørnr: 3

Interiørnavn: Stue

Beskrivelse: Parti fra stue med perlestaffpanel i tak.



Interiørnr: 5

Interiørnavn: Vindu

Beskrivelse: Takluke



BYGNING 8032 FERIEHJEM

Kompleks 2458 SLETTEN FERIEHJEM



Nordside. Opphavsrett: Tollvesenet.



Hovedinngang på østre gavivegg. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.



Opprinnelig dørtype. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.



Detalj av taklist. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.



BYGNING 8032 FERIEHJEM

Kompleks 2498 SLETTEN FERIEHJEM



Brønn i bryggerhuset i kjelleren. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.



Hellelagt gulv i kjelleren. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.



Opprinnelig paneltype. Foto: Anette Mehren NIKU 2006.

BYGNING 8033 TOALETT

Kompleks 2498 SLETTEN FERIEHJEM

Bygnings- og eiendomsdata

Ansvarssted/etat: TOLL- OG AVGIFTS DIREKTORATET
GAB nr: 14003576
Gnr/bnr: 108/1
Oppført: 1920 - 1950
Byggherre:
Arkitekt:
Opprinnelig funksjon: Offentlig forvaltning
Nåværende funksjon: Fritid
Bygningsart: Utødd
Regulering: Regulert LNF-område. Ny kommuneplan godkjent 25.6.2007.
Vernestatus:



Sammendrag bygningsbeskrivelse

Oppført før 1932? Sjusetter med batter, (notat). Liggende panel.

Vern

Formål:

Begrunnelse:

Omfang:

Vernekategori: Ikke verneverdig



Toalett. Opphavsrett: Tollvesenet.



Toalett. Opphavsrett: Tollvesenet.

BYGNING 8034 BÅTHUS

Kompleks 2498 SLETEN FERIEHJEM

Bygnings- og eiendomsdata

Ansvarssted/etat: TOLL- OG AVGIFTS DIREKTORATET
GAB nr: 139781414
Gnr/bnr: 108/1
Oppført: 1861
Byggherre:
Arkitekt:
Opprinnelig funksjon: Offentlig forvaltning
Nåværende funksjon: Fritid
Bygningsart: Sjøbod/brygge
Regulering: Regulert: LNF-område. Ny kommuneplan godkjent 25.6.07.
Vernestatus:



Sammendrag bygningsbeskrivelse

Antagelig oppført parallelt med hovedbygningen 1860.

Sammendrag bygningshistorie

Kledd med eternitplater 1969, samtidig med hovedbygningen.

Vern

Formål: Formålet med vernet er å bevare bygningenes arkitektoniske uttrykk og særpreg. Fredningen skal ivareta de antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Begrunnelse: Sletten tidl. tollstasjon er et særpreget anlegg i tidlig sveitserstil oppført av Tollvesenet og er den eneste bevarte utbavntollstasjonen på Vestlandet i offentlig eie. Anlegget er bevart i forholdsvis stor grad av opprinnelig tilstand, spesielt i hovedbygningen. Båthuset og bryggen er viktige som del av miljøet.

Omfang: Eksteriør.

Vernekategori: Verneklasse 2, bevaring



Opphavsrett: Tollvesenet.

BYGNING 8035 BRYGGE

Kompleks 2498 SLETTEN FERIEHJEM

Bygnings- og eiendomsdata

Ansvarssted/etat: TOLL- OG AVGIFTS DIREKTORATET
GAB nr:
Gnr/bnr: 108/1
Oppført: 1861
Byggherre: Tollvesenet
Arkitekt:
Opprinnelig funksjon: Offentlig forvaltning
Nåværende funksjon: Fritid
Bygningsart: Sjøbod/brygge
Regulering: Regulert LNF-område. Ny kommuneplan godkjent 25.6.07.
Vernestatus:



Sammendrag bygningsbeskrivelse

Murt opp som tørmur av bruddstein.

Sammendrag bygningshistorie

Sannsynligvis samtidig med huset 1860.

Vern

Formål: Formålet med vernet er å bevare bygningenes arkitektoniske uttrykk og særpreg. Fredningen skal ivareta de antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Begrunnelse: Sletten tidl. tollstasjon er et særpregt anlegg i tidlig sveitserstil oppført av Tollvesenet og er den eneste bevarte uthavntollstasjonen på Vestlandet i offentlig eie. Anlegget er bevart i forholdsvis stor grad av opprinnelig tilstand, spesielt i hovedbygningen. Båthuset og bryggen er viktige som del av miljøet.

Omfang: Alle murede deler.

Vernekategori: Verneklasse 2, bevaring



Opphavsrett: Tollvesenet



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 09.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 108/197/0/0

Adresse: Slettenvegen 117, 5258 BLOMSTERDALEN



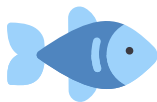
— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	

Nabolagsprofil

Slettenvegen 117

Avstand til sjø

37 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	8 min	🚗
🚆 Bergen Linje F4, L4, R40	24 min	🚗 18.7 km
🚊 Slettensiftet Linje 57	11 min	🚶 0.9 km
🚊 Sletten ridesenter Linje 57	13 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Bergen	24 min	🚗
Stavanger	4 t 31 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Comfort Hotel Bergen Airport	5 min	🚗
🚗 Recharge OnePark Bergen Business ...	6 min	🚗

Havner i området

- Hjellesstad gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Libasbruket
Drivstoff



Aktiviteter

Sletten Ridesenter	12 min	🚶
Bergen Rideklubb	12 min	🚶
Lucky Bowl Bergen	10 min	🚗
Arboretet og Botanisk hage på Milde	11 min	🚗
Fana Golfklubb	14 min	🚗

Sport

🏀 Flesland grendelag ballbinge Ballspill	6 min	🚗 2.6 km
🏀 Liland idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	🚗 3.4 km
🏊 Aktiv365 Sandsli	10 min	🚗
🏊 InterPadel Sandsli	10 min	🚗

Dagligvare

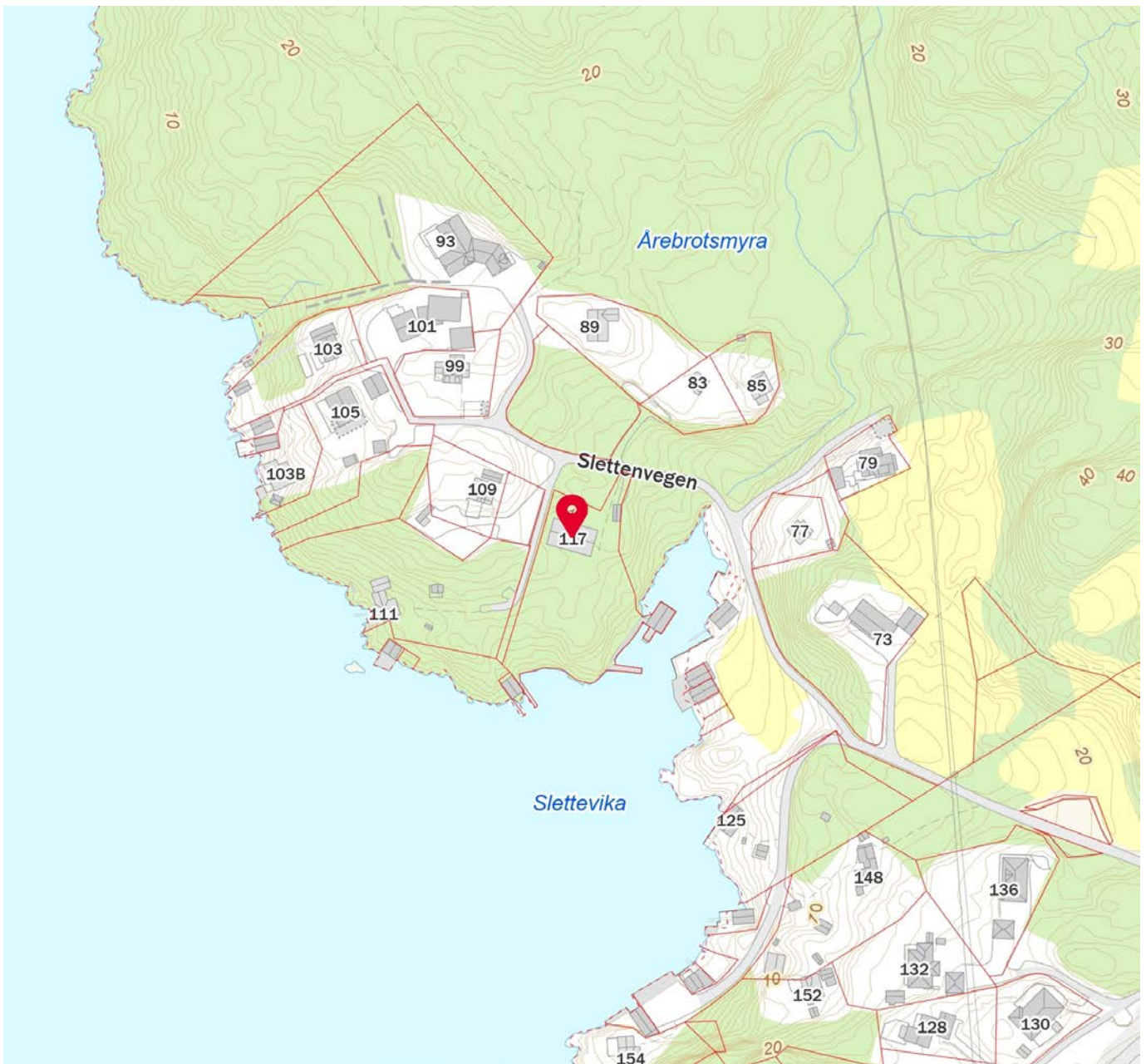
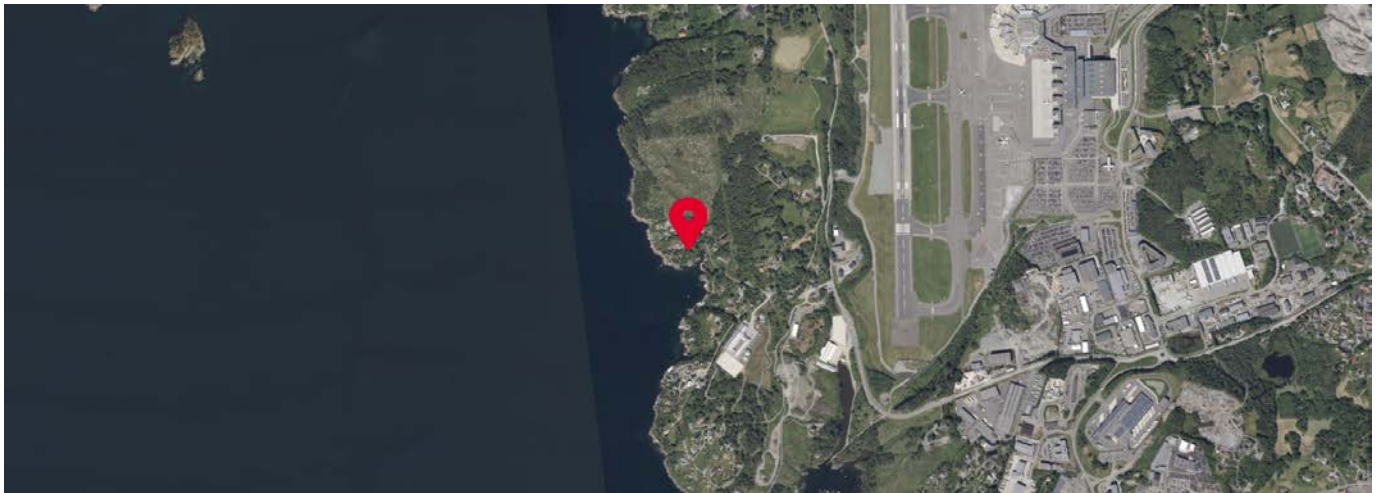
Coop Extra Blomsterdalen Post i butikk, PostNord	6 min	🚗 3.7 km
Spar Blomsterdalen	6 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Blomsterdalen senter	6 min	🚗
🏠 Vitusapotek Blomsterdalen	6 min	🚗



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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slettenvegen 117
5258 BLOMSTERDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre