

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Fredrik Vatle

**Mobil** 476 46 305

**E-post** fredrik.vatle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,  
5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 065 990,-  
**Selger:** Silje Ravnøy Kleppe  
Egil Ravnøy Kleppe

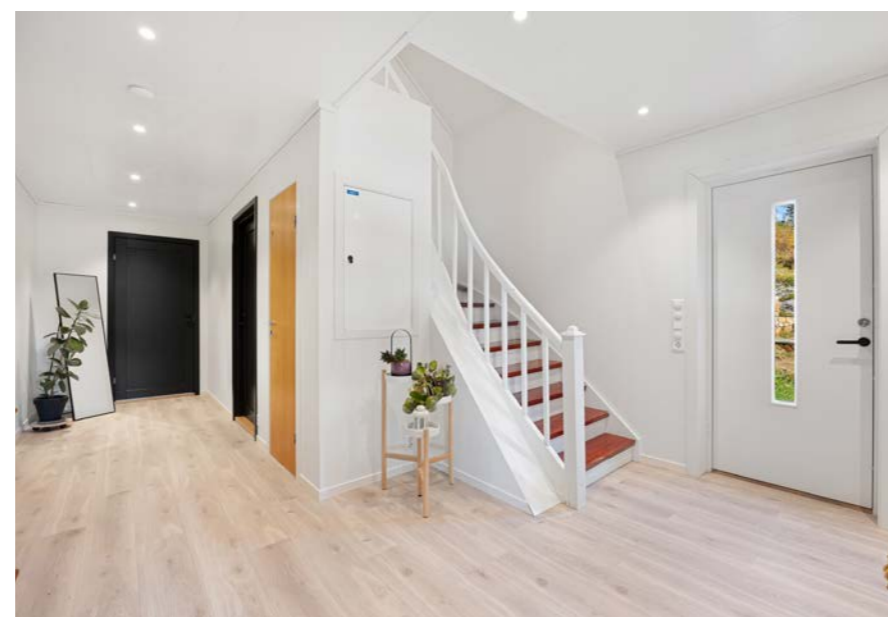
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 283/338 kvm  
**Tomtstr.:** 1248.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 25  
**Oppdragsnr.:** 1501240218

## SOLNESVEGEN 81 - DITT NYE HJEM?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Solnesvegen 81. Dette er et hus på 3 etasjer med gode kvaliteter. Huset er delvis oppgradert gjennom de siste 4 år med blant annet nytt tak, nytt bad, nytt elektrisk og nye rør-i-rør system. Her får du mye hus for pengene. Det følger også med en båtplass som er på kaianlegget rett ved eiendommen og som kommer godt med når nærmeste nabo er fjorden og det ikke er lange veien til Sognefjorden. Det er også bare 10 minutter med bil til Hardbakke hvor en har det meste en skulle trenge av servicetilbud.

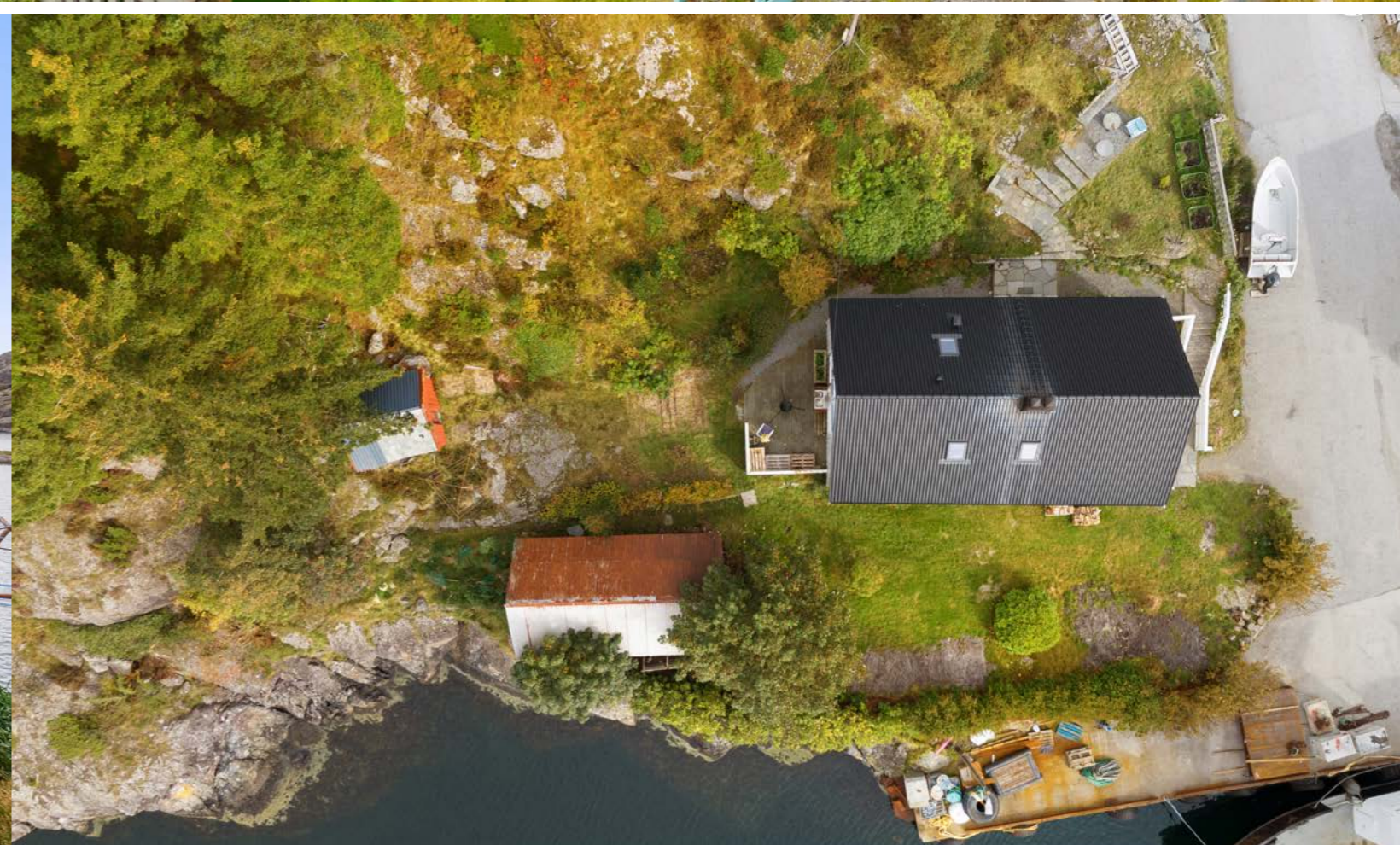
Kort fortalt:

- 5 soverom.
- Nyere tak.
- Nyere bad og vaskerom.
- Egen båtplass.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	86
Forbrukerinformasjon .....	93
Budskjema .....	94







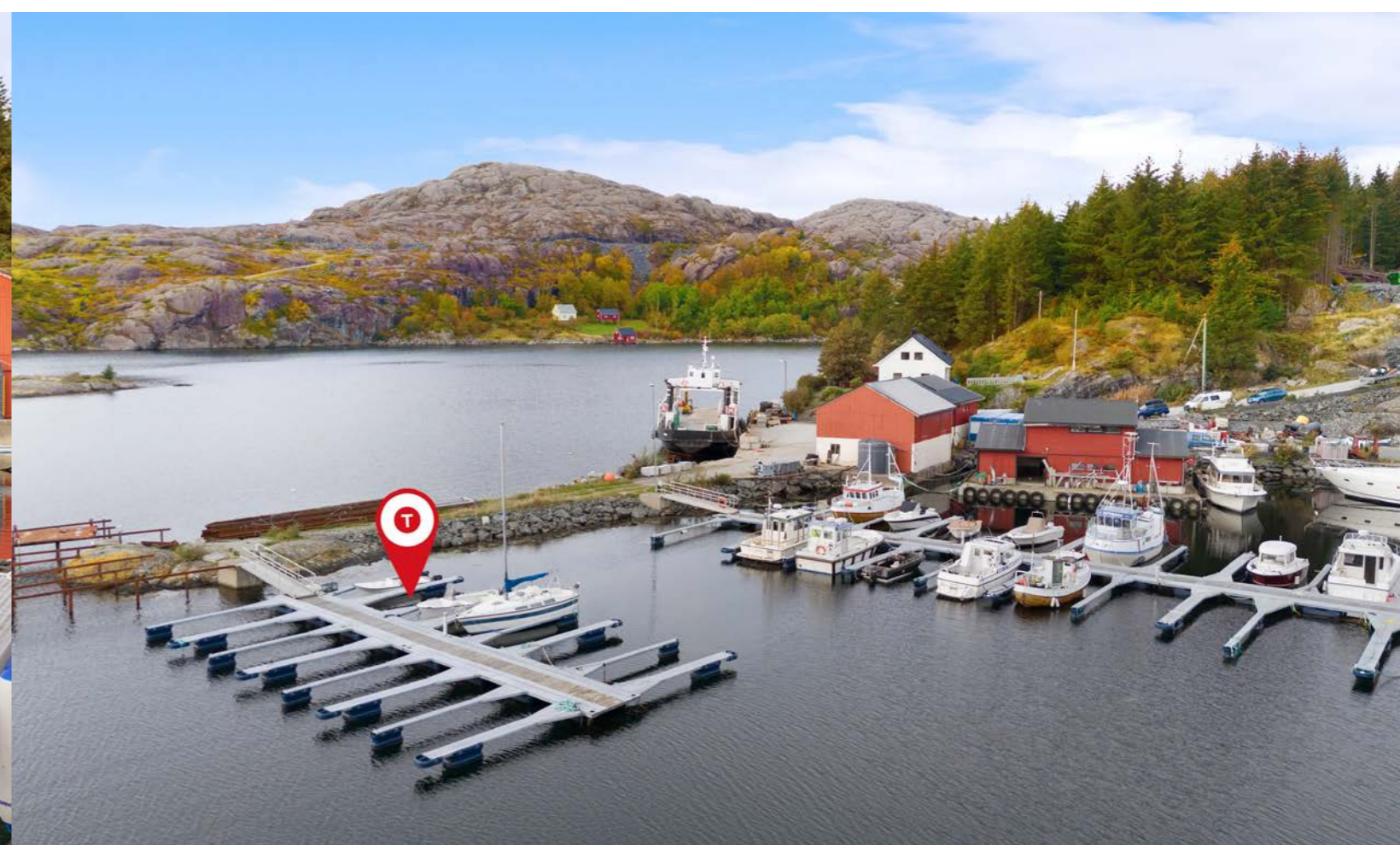


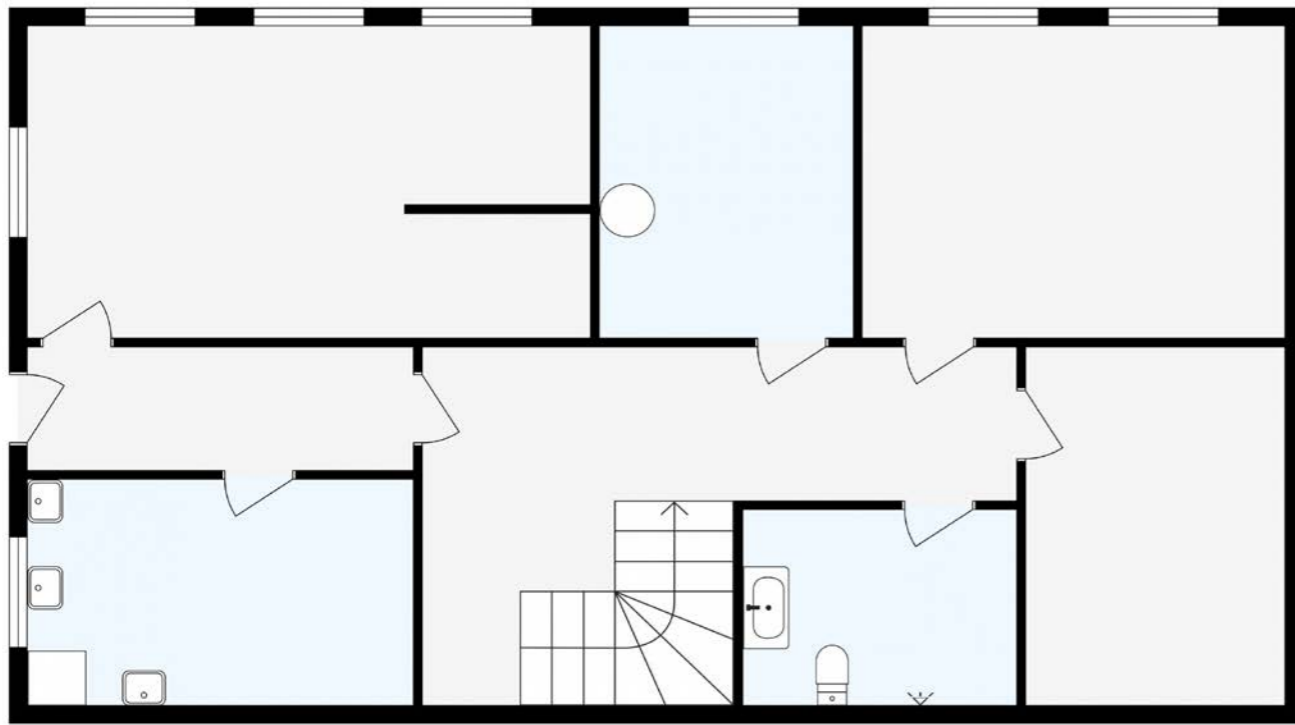








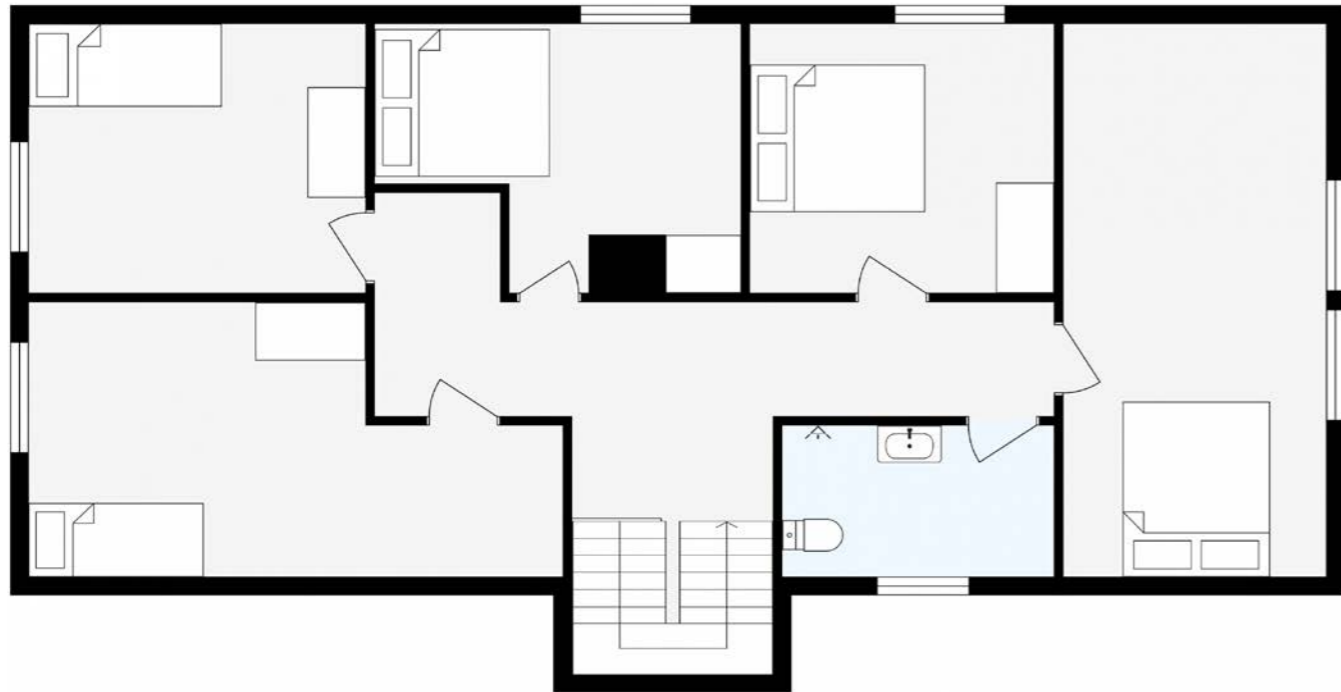




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 283 m<sup>2</sup>

BRA - e: 55 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 338 m<sup>2</sup>

### Hus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Underetasje

Entre: 5,1

Annet rom med sluk: 8,3

Gang: 14,1

Kott: 1,8

Bad: 4,9

Bod: 10,3

Kjellerstue: 16,5

Teknisk rom: 9,0

Verksted: 21,2

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> 1. etasje

Entre m/trapp: 17,1

Vaskerom: 4,9

Bad: 11,5

Kontor: 12,0

Kjøkken: 14,8

Stue: 36,7

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> 2 etasje

Gang: 13,9

Soverom 1: 17,9

Soverom 2: 8,2

Soverom 3: 9,5

Soverom 4: 8,7

Soverom 5: 16,7

Bad: 3,7

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Bod

### Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Fjøs

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1248.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelsen er tatt utgangspunkt i oppgitt areal fra matrikkelrapporten.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til ved fjorden og har egen båtplass ved kaianlegg.

### Adkomst

Se kart på nett. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og næring.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Solund barnehage (1-5 år) 12 minutter unna med bil.

Skoler:

- Solund barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 11 minutter unna med bil.

- Dale vidaregåande skule 2 t 50 minutter unna med bil.

- Austrheim vidaregåande skule 2 t 52 minutter unna med bil og båtskyss fra kommunen, kan bo hjemme og pendle,

Dagligvare:

- Spar Solund 11 minutter unna med bil.

Fritidstilbud:

- Solund idrettsplass 11 minutter unna med bil.

### Bygningssakkyndig

Espen Rikstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen består av betongtakstein.

Takrenne og nedløp av plast fra 2022 med nedløp til rør i terreng.

Vinduer med isolert 2-lagsglass.

Ytterdør fra 2023 og eldre balkong dør med glassfelt.

Innvendig:

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat, belegg, betong og furugulv.

Vegger med trepanel, malte plater og strie. Himling av malte plater og trepanel.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag.

Tomteforhold:

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

Grunnmur av støpt betongmur.

Støpt forstøtningsmur ved trapp.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad i 1.etg, samt utskifting av rørsystem i hele huset (rør i rør) ble utført av Solund Bygg AS og Hafs elektro og rør AS i 2021.

Arbeid utført av: Solund Bygg AS og Hafs rør og elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja.

Beskrivelse: Alt nytt i 2021.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: La opp nytt rør i rør i hele huset i 2021.

Arbeid utført av: Hafs rør.

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

Beskrivelse: Ett og annet tilfelle av maur, men ikke av betydning. Ikke hatt problemer med andre skadedyr.

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

Beskrivelse: Nytt sikringskap i 2021. Nytt elektrisk: alt i gang/bad/vaskerom i etg i 2021. Utelys på øst/sør i 2023. Stikkontakt ute på nordre-veggen i 2021. Ny inntakssikring 2021. Ny varmepumpe i 2023. Arbeid utført av: Hafs elektro, BKK og fjordane varmepumpeservice.

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)? Ja.  
Beskrivelse: Skifte av tak i 2021 og skifte/etterisolering av vegg øst 2023 er gjort av ufaglærte. Øybygg AS satt inn vinduer og ytterdør.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Tak og vegger som nevnt ovenfor.  
Arbeid utført av: Øybygg AS.

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? Ja.  
Beskrivelse: Industrikai er regulert til å bli utvidet sørover, der det i dag er en molo.

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: Leieavtale med universitetet i Bergen på jordskjelvstasjon plassert i fjøs.

#### **Innhold**

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatile har gleden av å presentere Solnesvegen 81. Dette er et hus på 3 etasjer med gode kvaliteter. Huset er delvis oppgradert gjennom de siste 4 år med blant annet nytt tak, nytt bad, nytt elektrisk og nye rør-i-rør system. Her får du mye hus for pengene. Det følger også med en båtplass som er på kaianlegget rett ved eiendommen og som kommer godt med når

nærmeste nabo er fjorden og det ikke er lange veien til Sognefjorden. Det er også bare 10 minutter med bil til Hardbakke hvor en har det meste en skulle trenge av servicetilbud.

Boligen flott til langs Dalesundet og har fjorden som sin nærmeste nabo. Her kan en bo behagelig i flott natur og med nærhet til det meste en skulle trenge.

Når en kommer inn i boligens 1.etasje er det første man møter en stor entre på 17,1 kvm. Her har en stor plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entre kommer man inn i de fleste rom i husets 1. etasje. Det første en kommer til er stuen. Dette er en stue hvor en har plass til både sofagruppe og spisebordsgruppe. Det måler hele 36,7 kvm. Videre kommer man inn på kjøkkenet. Dette er med sine 14,8 kvm praktisk og stort, og har rikelig med oppbevaringsmuligheter. I bakkant av kjøkkenet er det et kontor på 12 kvm. Dette kan en bruke som en selv ønsker.

Går man så ut av kjøkkenet, finner man badet. Dette er et nyere bad fra 2021 og er dermed av god standard. Badet måler 11,5 kvm og er utstyrt med badekar, dusjhjørne og baderomsmøbelement. Dette er det perfekte badet for barnefamilien. Ved siden av badet er det et like nytt vaskerom på 4,9 kvm, dette er et veldig praktisk rom og har mye uforløst potensiale med tanke på innredning.

I boligens 2. etasje finner man 5 soverom. Disse er på henholdsvis 17,9 kvm, 8,2 kvm, 9,5 kvm, 8,7 kvm og 16,7 kvm. De er alle med andre ord av god størrelse og kan innredes akkurat som en selv vil med seng, skap og annet soveromsmøbelement. Det er også et bad på 3,7 kvm i denne etasjen.

I boligen kjeller/underetasje er det et bad på 4,9 kvm som trenger en oppgradering. Man finner også et verksted på hele 21,2 kvm. Her kan man virkelig finne frem handy mannen i seg. Videre er det et teknisk rom på 9 kvm, en bod på 10,3 kvm, et kott på 1,8 kvm og en stor kjellerstue på 16,5 kvm. Her kan barna kose seg i egen stue. Det er også et rom til med sluk på 8,3 kvm i denne etasjen som kan brukes til vaskerom om ønskelig.

Eiendommen har fine uteplasser. Det har blant annet et lite fjøs og en utvendig bod. Begge vil trenge en oppgradering.

#### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.  
Tiltak: anbefaler jevnlig tilsyn.

Utvendig > Dører: Det er noe bruksslitasje.  
Tiltak: Dørene fungerer med dette avviket, men det må påregnes oppgradering av kjeller dør på sikt.

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et avvik på 11 mm innenfor 2 meter i entre, 1. etasje.  
Det er målt et avvik på 21 mm i hele rommet, 2. etasje.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører: Eldre dører har noe bruksslitasje.  
Tiltak: Dørene fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er høyde fra sluk til topp tettesjikt.  
Tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Våtrommet fungerer med dette avviket

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er noe bruksslitasje.  
Tiltak: Fungerer med dette avviket.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er noe bruksslitasje.  
Tiltak:Kjøkkenet fungerer med dette avviket men det må påregnes oppgradering på sikt.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Tiltak: Anbefaler jevnlig vedlikehold.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Avvikene gjelder for de eldre vinduene.  
Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrاد utover det en kan forvente.  
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes oppgraderinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke dokumentert tettesjikt bak sistene. Det mangler dokumentasjon på gjennomføring av lekkasjevann.  
Tiltak: Anbefaler å innhente dokumentasjon.

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.  
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv: Gulv har noe skade.  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering av gulv.

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sanitærutstyr og innredning: Det er noe bruksslitasje.  
Tiltak: Fungerer med dette avviket, men må påregne oppgraderinger på sikt.

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er målt 17 wt-% fuktighet.  
Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er montert takvindu i våtsonen til dusj. Det er noe bruksslitasje på baderomsplatene.  
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes. Det må påregnes oppgraderinger på sikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse

rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er flere rom som mangler ventiler etter utbytte av vindu.  
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Tiltak: Alle anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje.  
Tiltak: • Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fuktsikring av muren bør etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tiltak: Tanken bør saneres.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfanger på deler av taket ved entredør.

Tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Anbefaler å montere snøfanger.

Innvendig > Rom Under Terreg: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet

må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Når kjøkkenventilatoren ble satt på, trakk den ikke luft slik den skulle.

Tiltak: Ventilatoren må skiftes.

Forhold som har fått TGIU:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: I tilstandsrapporten bemerker det at boligen er utstyrt med både vannpumpe og vannfilter. Det bemerkes også at dette anlegget ikke er kontrollert da den bygningssakkyndige ikke besitter tilstrekkelig fagkunnskap om slike installasjoner. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.

#### **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**

Vanlig gateparkering. Det er ingen opparbeidet parkeringsplass ved eiendommen. Selgere opplyser om at de parkerer i veien nedenfor huset.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Diverse**

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

Selgerne har en løpende leieavtale med Universitetet i Bergen hvor det er installert en jordskjelvstasjon i fjøset.

Det følger med et vindu som har vært tenkt til veggen i vest.

Fastmontert ribbevegg i stue følger ikke med.

## Energi

#### **Oppvarming**

- Luft-til-luft varmpumpe.  
- Peis.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 4 603

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

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

Renovasjonsgebyr kommer fra egen leverandør NGIR og koster kr 5 400,- per år. Årlig gebyr med septikslam hvert 2. år er kr 1 500,- per år.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 707 908

#### **Formuesverdi primær år**

2022



#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 690 050

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### 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 15, bruksnummer 25 i Solund kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4636/15/4:  
30.12.1972 - Dokumentnr: 2331 -  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
- Skjøte.  
- Parsellen skal ha vegrett over bruk nr 4 fra hovedvegen. Samtidig skal kjøperen ha rett til å legge vannbrønn på nordvestsiden av hovedvegen og føre vannledning frem til parsellen. Gjerdeplikt påhviler kjøper.  
- Målebrev. Areal gitt 1 116 kvm.

4636/15/4:

02.10.1997 - Dokumentnr: 1969  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
- Kjøper skal ha rett til å føre frem vei, vann, kloakk og strømledning over gnr 15 bnr 4 og frem til gnr 15 bnr 18.  
- Gjelder industribygget som er nabo, Solnesvegen 80.

4636/15/4:  
24.01.1980 - Dokumentnr: 204  
ERKLÆRING/ AVTALE  
- Avtale om vei frem til Solnes.  
- Vilkår for bygging av vei med blant annet gjerdeplikt, veien skal vedlikeholdes av Solund Kommune og at veien skal være for allmenn ferdsel.

4636/15/4:  
29.06.2000 - Dokumentnr: 1130  
ERKLÆRING/ AVTALE  
- Eiere av gnr 15 bnr 4 og 2 gir tillatelse til å bygge veg over deres eiendom fra den kommunale vegen til Solnes og frem til eiendomsgrensene mellom bruk 4 og 2 som går fra Storevatnet til Timrevika. jf. trase som er inntegnet på vedlagt kart.  
- Eier av gnr 15 bnr 2 skal ikke betale noe for tillatelsen til å bygge vei, eller tillatelse til å bruke veien.  
- Eier av gnr 15 bnr 2 har bruksrett til veien i 99 år. Dvs frem til og med år 2099. Etter denne tid kan det avtales forlenget bruksrett.  
- Kostnaden med bygging av veien og fremtidig vedlikehold er eierne av gnr 15 bnr 4 uvedkommende.

4636/15/4:  
27.04.2012 - Dokumentnr: 330808  
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

#### BESTEMMELSE OM VANNRETT

- Undertegnede hjemmelshavere til gnr 15 bnr 4, Solund Kommune gir med dette eiendommene gnr 15 bnr 8, 18 og 22, Solund kommune rett til å tappe fra vannkilde, benytte og føre vannledning over bnr 4. Det vises her til eksisterende vannledning som i dag går over bnr 4. Vedlikeholdsplikten for denne vannledningen, og evt. utskiftning av vannledningen, påhviler hjemmelshaverne til bnr 8, 18 og 22 i fellesskap.  
- Denne erklæringen kan tinglyses på vår eiendom gnr 15 bnr 4, Solund kommune av nåværende og fremtidige hjemmelshavere av gnr 15 bnr 8, 18 og 22, Solund kommune, uten kostnad fra oss.

4636/15/4:  
09.07.1957 - Dokumentnr: 911317  
ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
- Bestemmelser om nåværende kraftlinjer.

4636/15/4:  
26.10.1981 - Dokumentnr: 2404  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
BESTEMMELSE OM VEG  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
- Skjøte. "Solund klekkeri" gnr 15 bnr 11 og 12.  
- Kjøperen skal ha rett til å knytte de to eiendommene sammen med vei og vannledning.  
- Eierne av gnr 15 bnr 4, gir kjøperen rett til å bruke "Storevatn" til klekkeri/ smoltanlegg vederlagsfritt så lenge han ønsker det.  
- Gjerdehold mellom de to eiendommene påhviler kjøperen.  
- Andre rettigheter følger ikke eiendommene.  
- Verdien av de to eiendommene er blitt satt til kr 3 000,- til sammen.

4636/15/4:

10.02.1983 - Dokumentnr: 327

#### JORDSKIFTE

- Omhandler gnr 24 og diverse bnr på dette gårdsnummeret.

4636/15/4:  
23.06.1997 - Dokumentnr: 1264  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING  
BESTEMMELSE OM VEG  
FORKJØPSRETT  
- Kjøper skal ha rett til å føre frem vann- og kloakkledning over gnr 15 bnr 4, å føre frem strøm til parsellen over gnr 15 bnr 4.  
- Selger skal ved eventuelt salg ha forkjøpsrett til parsellen for markedspris. Denne rettigheten er sendt til sletting og er ikke lenger aktuell.

4636/15/4:  
21.10.1970 - Dokumentnr: 1348  
ERKLÆRING/ AVTALE  
- Avtale mellom Solund kommune og underskrivne grunneiere om avståelse av grunn til veibygget Hardbakke - Ytre Steinsund.

4636/15/4:  
05.11.2007 - Dokumentnr: 894067  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING  
BESTEMMELSE OM VEI  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
- Kjøper har bruksrett til vei over gnr 15 bnr 9.  
- Kjøper har rett til å føre frem strøm, vann og kloakk over gnr 15 bnr 4 og 9.

4636/15/4:  
24.12.1979 - Dokumentnr: 2920  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
BESTEMMELSE OM VANNRETT  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

- Skjøte.
- Overdragelse mellom familie. Gjelder gnr 15 bnr 9. Verdien er satt til kr 4 000,-.
- Parsellen skal ha rett til å lage vannbrønn og legge vannledning på bnr 4.
- Gjerdehold påhviler kjøper.
- Parsellen skal ellers ikke ha andre rettigheter.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i tilstandsrapporten.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og kloakk:

Eiendommen får vann fra Storevatnet rett i nærheten av huset.

Eiendommen er tilknyttet septiktank.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For

eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommens arealformål er boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er regulert til fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, næring og småbåtanlegg.

Plantype: Detaljregulering  
Ikrafttredelsesdato: 14.02.2012  
Sist behandlet: 21.02.2012

Kommuneplan på grunnen:  
Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2020-2032  
Ikrafttredelsesdato: 03.03.2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planidentifikasjon: Forslag  
- Det ligger i kommunens planer et forslag om å bygge fritidsboliger i området hvor eiendommen er. Det er i overkant av hytten tegnet inn et forslag på 3 hyttetomter. Alle disse befinner seg mellom Solnesvegen 81 og Solnesvegen 61. Her er det også tegnet inn kjørevei frem til fritidsboligene. Videre er det tegnet inn forslag til et hyttefelt i bakkant av eiendommen og langs Solnesvegen.  
- Megler har snakket med kommunen og fått

bekreftelse på at det ikke er planlagt bygging av fritidsboliger i dette området i nær fremtid.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

## Kontraksgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

74 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

75 990 Omkostninger totalt

91 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 081 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 083 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 75 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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





#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 4 000,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solnesvegen 81, 6924 HARDBAKKE  
 SOLUND kommune  
 # gnr. 15, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m<sup>2</sup> BRA-i: 283 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 05.10.2024

Oppdragsnr.: 22128-1074

Referansenummer: SH1272

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as



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

## Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatle  
Eiendomsmeglerfullmektig  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

## Ansvarlig megler

Edvin Bårdsen  
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
edvin.bardsen@aktiv.no  
Tlf: 411 22 119

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

## Salgsoppgavedato

05.10.2024

## Norsk takst

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



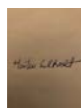
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



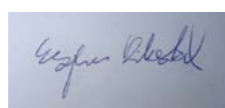
Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

### Medansvarlig



Espen Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

espen@7fjellstakst.no

994 88 591



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan.  
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på antatt faste masser, yttervegg i bindingsverk med liggende og stående kledning. Saltak teknet med takstein.

Boligen er oppført i 1974, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

### Enebolig - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje. Taktekkingen består av betongtakstein uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige. Det var kun skadet deler av undertaket som ble skiftet.

Takrenne og nedløp av plast fra 2022 med nedløp til rør i terreng. Pipe over tak med beslag. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning. Kledning på sør- og østvegg er skiftet i 2023. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører. Tilstandsgrad basert på helhet.

Takkonstruksjonen består av sperretak og kaldtloft. Det er undertak av bord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolert 2-lagsglass, av ulik type og alder. Glass og karmen er undersøkt. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Tilstandsgrad basert på helhet.

Ytterdør fra 2023 og eldre kjeller dør med glassfelt. Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Dører er av varierende alder.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat, beleg, betong og furugulv. Vegger med trepanel, malte plater og strie. Himling av malte plater og trepanel. Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader. Tilstandsgrad basert på helhet.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med usikker aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radonmåling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Elementpipe, flislagt med murstein. Boligen har åpen peis montert i stue. Ovn på kjøkken er ikke i drift. Feieluke plassert i kjeller. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.. Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler. Innvendig trapp er funksjons testet. Kontrollert for slitasje og sikkerhet. Innvendig dører av ulik type og alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Tilstandsgrad basert på helhet.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje med vinyl beleg på gulv og vegger av baderomsplater. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje. Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser. Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom. Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

## Beskrivelse av eiendommen

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.  
Himling av malte plater.  
Plastsluk med ukjent utførelse.  
Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.  
Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.  
Fall til sluk sjekket med laser.  
Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.  
Benkeskap med 2 stk. nedfelt porselen servanter, speil med belysning over.  
Undersøkt for slitasje og skader.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.  
Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Bad i 2. etasje med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.  
Himling av malte plater.  
Sluk med ukjent utførelse.  
Dusjhjørne og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.  
Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.  
Det er tilstrekkelig fall til sluk.  
Badet har eldre vinyl belegg som tettesjikt.  
Dette er en akseptabel løsning, men alder tatt i betraktning bemerkes dette.  
Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.  
Porselen servant, speil med belysning over.  
Undersøkt for slitasje og skader.  
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.  
Rommet har ikke ventilering utover åpning av vindu.  
Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Annet rom med sluk i underetasje med malt betonggulv og vegger.

Sluk med ukjent utførelse.  
Utslagsvask.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.  
Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.  
Sluk, kontrollert for utførelse og avvik.  
Rommet har ikke tettesjikt.  
Der er montert en enkel utslagsvask.  
Kontrollert for funksjon og slitasje.  
Det er naturlig ventilasjon.  
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.  
Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.  
Det er målt 14 wt-% fuktighet. Dette er i øvre sjikt av godkjent nivå.

Bad i underetasje fra før 1997 med belegg på gulv og baderomsplater på vegg.  
Servant og gulvstående toalett.  
Eldre sluk med tilstrekkelig fall fra øvrige lekkasjepunkt.  
Det er naturlig avtrekk med utkast ut av vegg.

### KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Kømfyr, kjøkeskap og oppvaskemaskin.  
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør vannrør fra 2021.  
Kobberrør fra byggeår på kjøkken. Disse er klar for utskiftning.  
Systemet er besikket i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.  
Tilstandsgrad er basert på helhet.  
Synlige avløpsrør av plast fra 2021.  
Kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Naturlig avtrekk og tilluft.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Kontrollert funksjon og slitasje.

Luft-til-luft varmepumpe i fra 2023, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.  
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.  
Undersøkt for alder, plassering, avdripping, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

I tilstandsrapporten bemerkes det at boligen er utstyrt med både vannpumpe og vannfilter. Det bemerkes også at dette anlegget ikke er kontrollert da den bygningsakkundige ikke besitter tilstrekkelig fagkunnskap om slike installasjoner. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Nytt sikringskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert i entre.  
Resterende del av anlegget er fra byggeår.  
Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.  
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.  
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.  
Fundament er ikke synlig for kontroll.  
Grunnmur av støpt betongmur.  
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Støpt forstøtningsmur ved trapp.  
Konstruksjonen er sjekket for skjelheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.  
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Septiktank av betong.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.  
Det er opplyst om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.  
Denne er tømt for innhold.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt

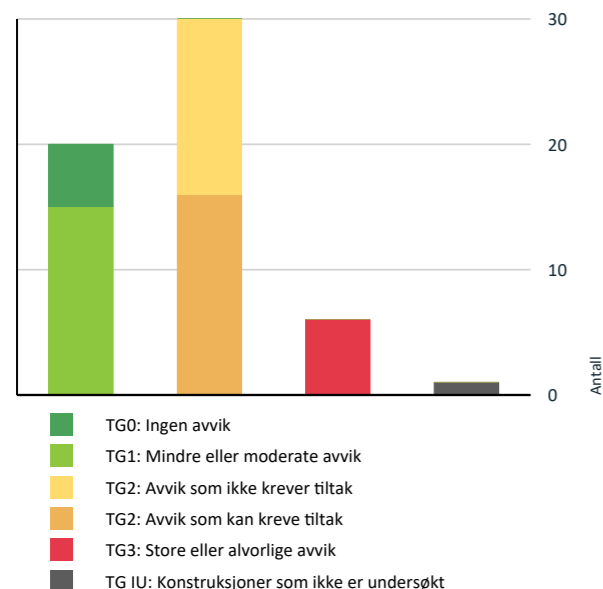
### Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger

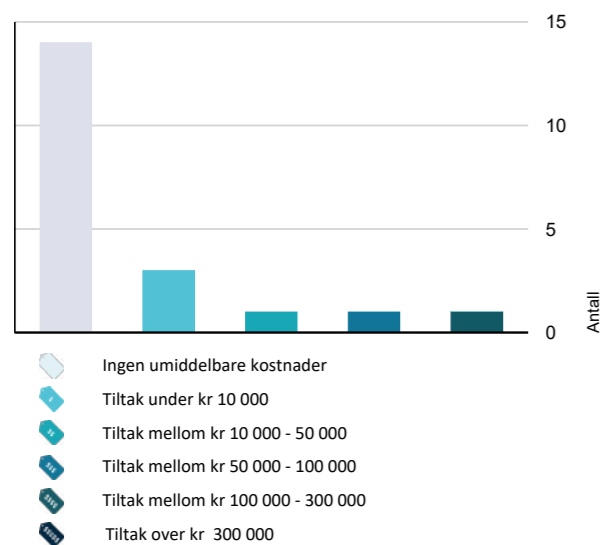
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- Utendig > Dører [Gå til side](#)

- Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

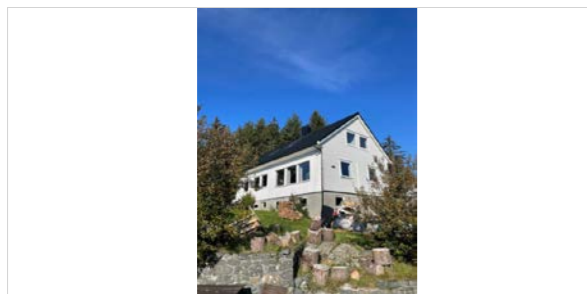
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

#### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Kledning og etterisolering på sør og øst Entredør Noen vinduer Varmepumpe Utvendig belysning.
2022	Modernisering	Taktekking og delvis nytt undertak Takvinduer Nytt pipebeslag
2021	Modernisering	Bad og vaskerom 1. etasje Rør-i-rør Komponenter i sikringskap

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

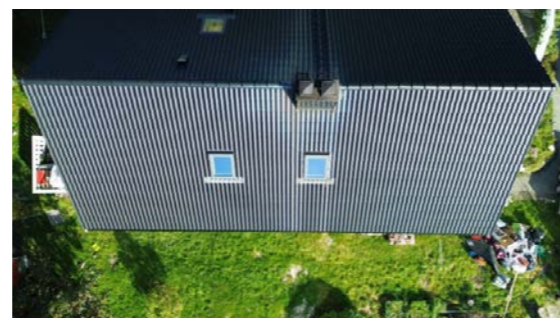
Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje.

Taktekkingen består av betongtakstein uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Det var kun skadet deler av undertaket som ble skiftet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



#### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast fra 2022 med nedløp til rør i terreng.  
Pipe over tak med beslag.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger på deler av taket ved entredør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Anbefaler å montere snøfanger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



#### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning.  
Kledning på sør- og østvegg er skiftet i 2023.  
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold.



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av sperretak og kaldtloft.  
Det er undertak av bord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolert 2-lagsglass, av ulik type og alder.  
Glass og karmen er undersøkt.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Avvikene gjelder for de eldre vinduene.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Dører

Ytterdør fra 2023 og eldre kjeller dør med glassfelt.  
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Dører er av varierende alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket, men det må påregnes oppgradering av kjeller dør på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp er testet.  
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat, beleg, betong og furugulv.  
Vegger med trepanel, malte plater og strie.  
Himling av malte plater og trepanel.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

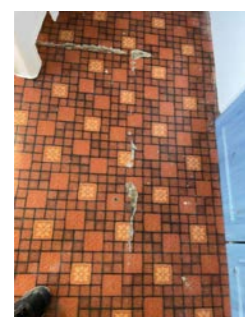
**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgraderinger.



## Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et avvik på 11 mm innenfor 2 meter i entre, 1. etasje.  
Det er målt et avvik på 21 mm i hele rommet, 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med usikker aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, flislagt med murstein.  
Boligen har åpen peis montert i stue.  
Ovn på kjøkken er ikke i drift.  
Feieluke plassert i kjeller.  
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Prisestimat gjelder for videre undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige trapper

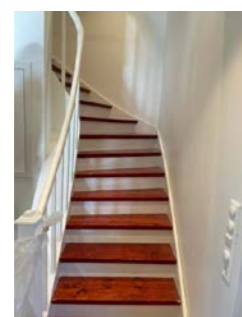
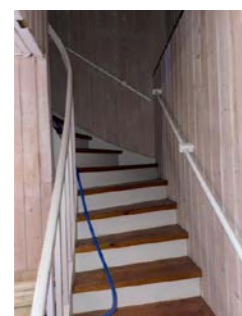
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler. Innvendig trapp er funksjons testet. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører av ulik type og alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Tilstandsgrad basert på helhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### Generell

Vaskerom i 1. etasje med vinyl belegg på gulv og vegger av baderomsplater. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



#### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



#### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er høyde fra sluk til topp tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: **Ingen umiddelbar kostnad**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Himling av malte plater.

Plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar. Fall til sluk sjekket med laser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: **Ingen umiddelbar kostnad**



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke dokumentert tettesjikt bak susterne.

Det mangler dokumentasjon på gjennomføring av lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å innhente dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med 2 stk. nedfelt porselen servanter, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### Generell

Annet rom med sluk i underetasje med malt betonggulv og vegger. Sluk med ukjent utførelse. Utslagsvask.



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

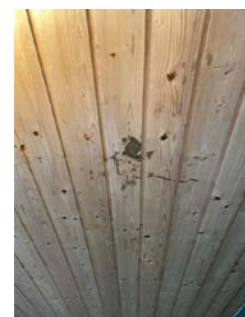
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser. Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har noe skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av gulv.

### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, kontrollert for utførelse og avvik. Rommet har ikke tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Der er montert en enkel utslagsvask. Kontrollert for funksjon og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket, men må påregne oppgraderinger på sikt.



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



### UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone. Det er målt 14 wt-% fuktighet. Dette er i øvre sjikt av godkjent nivå.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad i underetasje fra før 1997 med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Servant og gulvstående toalett. Eldre sluk med tilstrekkelig fall fra øvrige lekkasjepunkt. Det er naturlig avtrekk med utkast ut av vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



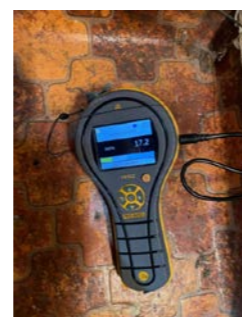
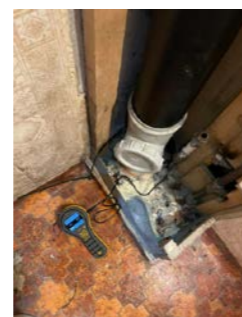
### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt 17 wt-% fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2. etasje med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.  
Himling av malte plater.  
Sluk med ukjent utførelse.  
Dusjhjørne og toalett.



## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

## UNDERETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtson.

## Tilstandsrapport

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

### Vurdering av avvik:

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

Det er montert takvindu i våtsonen til dusj.  
Det er noe brukslitasje på baderomsplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må påregnes oppgraderinger på sikt.



## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.  
Det er tilstrekkelig fall til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt



## Tilstandsrapport

Badet har eldre vinyl belegg som tettesjikt. Dette er en akseptabel løsning, men alder tatt i betraktning bemerkes dette. Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader. Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



2. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke ventilering utover åpning av vindu.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, kjøkeskap og oppvaskemaskin. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med dette avviket men det må påregnes oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Når kjøkkenventilatoren ble satt på, trakk den ikke luft slik den skulle.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra 2021. Kobberrør fra byggeår på kjøkken. Disse er klar for utskiftning. Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje. Tilstandsgrad er basert på helhet



## Tilstandsrapport



### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Kontrollert funksjon og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er flere rom som mangler ventilering etter utbytte av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast fra 2021.  
Kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.



### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i fra 2023, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.  
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG IU Andre installasjoner

I tilstandsrapporten bemerker det at boligen er utstyrt med både vannpumpe og vannfilter. Det bemerkes også at dette anlegget ikke er kontrollert da den bygningssakkyndige ikke besitter tilstrekkelig fagkunnskap om slike installasjoner. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt sikringskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert i entre.

Resterende del av anlegget er fra byggeår.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974 Nytt sikringskap i 2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hafs elektro**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja På deler av anlegget, sikringskap**

## Tilstandsrapport

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Alle anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



## Tilstandsrapport

### TG 1 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur ved trapp. Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår. Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Fuktsikring av muren bør etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.

Grunnmur av støpt betongmur.

Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



### TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Septiktank

Septiktank av betong. Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 2 Oljetank

Det er opplyst om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.  
Denne er tømt for innhold.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

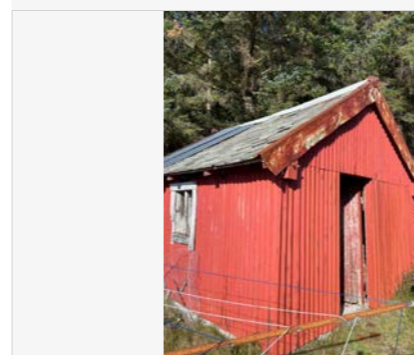
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken bør saneres.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod

#### Byggeår

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Kommentar

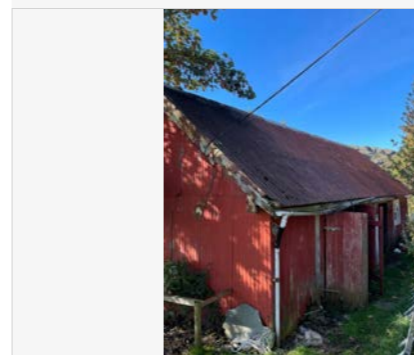
Eier er usikker på årstallet.

#### Beskrivelse

Ekstern bod oppført som trekonstruksjon med skiferstein på tak.

Boden står for nedfall.

### Fjøs



#### Anvendelse

Dyrehold

#### Byggeår

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Kommentar

Eier er usikker på byggeår.

#### Beskrivelse

Ekstern fjøs oppført som trekonstruksjon med stålplater på tak.

Boden står for nedfall.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

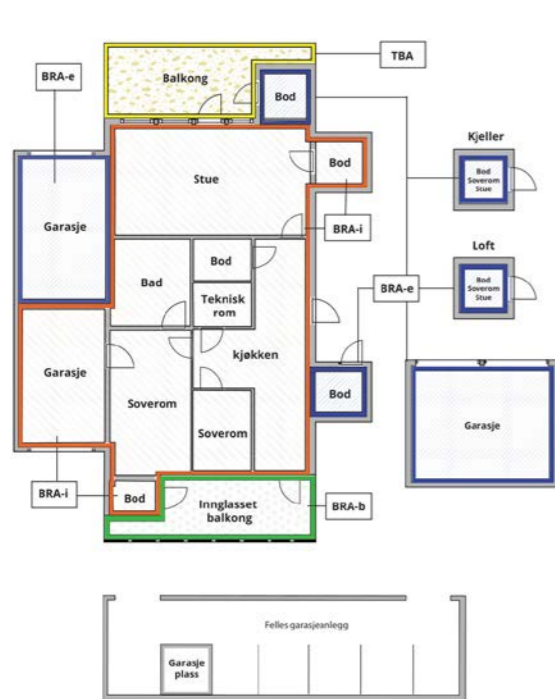
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	106			106			106
2. etasje	78			78		7	85
Underetasje	99			99			99
<b>SUM</b>	<b>283</b>					<b>7</b>	<b>290</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>283</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang m/trapp, Vaskerom, Bad, Hjemmekontor, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Entré, Annet rom med sluk, Gang, Kott, Bad, Annet, Kjellerstue, Teknisk rom, Verksted		

## Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje  
Entre: 5,1  
Annet rom med sluk: 8,3  
Gang: 14,1  
Kott: 1,8  
Bad: 4,9  
Bod: 10,3  
Kjellerstue: 16,5  
Teknisk rom: 9,0  
Verksted: 21,2

1. etasje  
Entre m/trapp: 17,1  
Vaskerom: 4,9  
Bad: 11,5  
Kontor: 12,0  
Kjøkken: 14,8  
Stue: 36,7

2 etasje  
Gang: 13,9  
Soverom 1: 17,9  
Soverom 2: 8,2  
Soverom 3: 9,5  
Soverom 4: 8,7  
Soverom 5: 16,7  
Bad: 3,7

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se modernisering og egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Fjøs

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Fjøs	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	254	29
Bod	0	11
Fjøs	0	44



## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Egil Ravnøy Kleppe	Kunde
	Silje Kleppe	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4636 SOLUND	15	25		0	1248.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Solnesvegen 81

#### Hjemmelshaver

Kleppe Egil Ravnøy, Kleppe Silje Ravnøy

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med sjøutsikt. Det er spredt bebyggelse i nærområdet. Kort avstand til lokalt sentrum på Hardbakke hvor det er butikk, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

##### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra lokalt vann i området.

##### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

##### Regulering

Eiendommen ligger i landlig området med spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

##### Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei, plen og beplantning.

#### Siste hjemmelsovergang

##### År

2020

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.10.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	01.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.05.2022	Gjelder deler av anlegget	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.10.2024	Mottatt	Gjennomgått	2	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH1272>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Asane	
Oppdragsnr.	
1501240218	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Egil Ravnøy Kleppe	Silje Ravnøy Kleppe
Gateadresse	
Solnesvegen 81	
Poststed	Postnr
HARDBAKKE	6924
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ERK, SRK

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
- Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
- 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
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

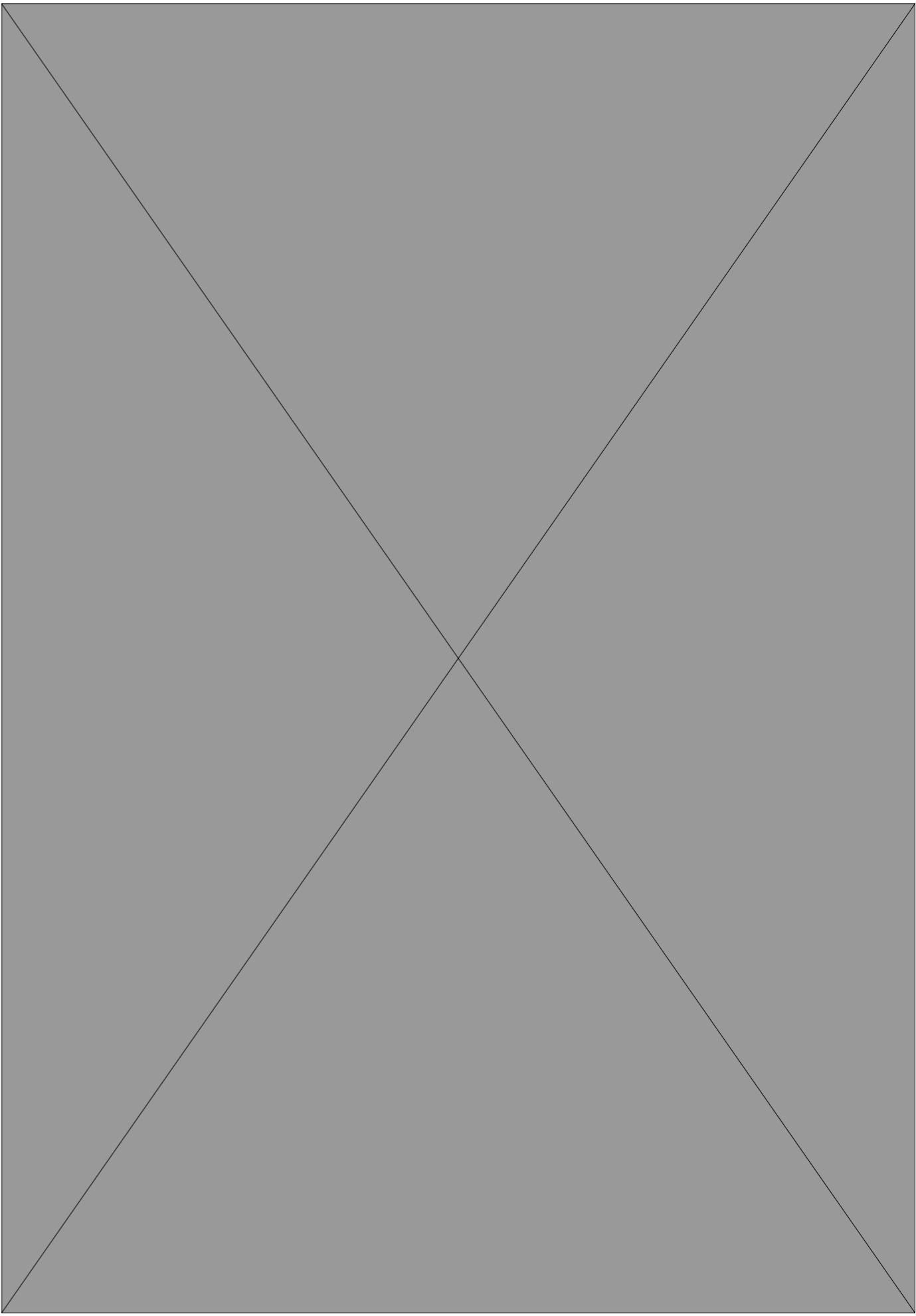
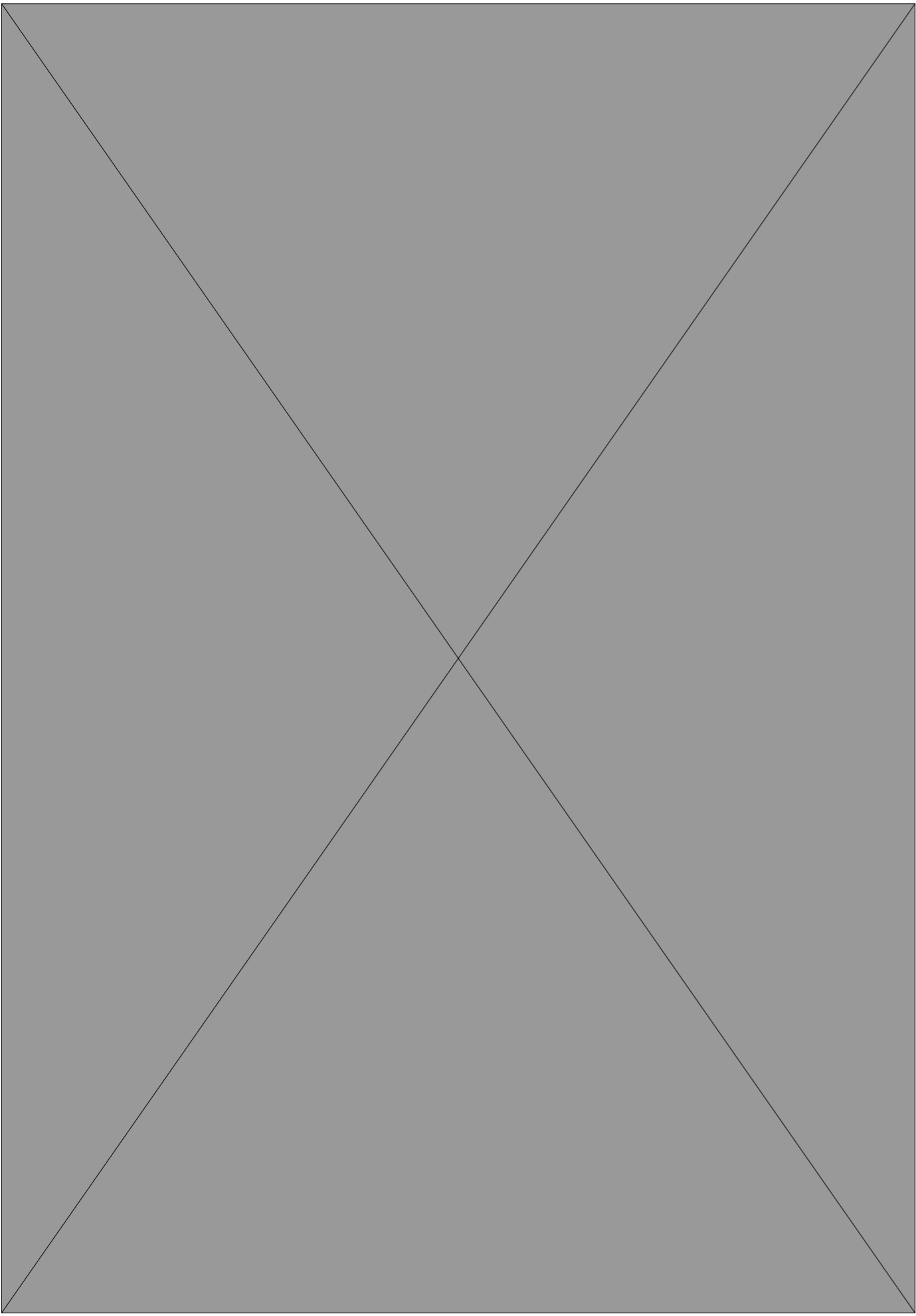
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Ravnøy Kleppe	099b66542fd1b868919080 185f5adef8217483ec	24.09.2024 21:07:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Ravnøy Kleppe	8b89d20ec00bfabfe3050b 439b31cff1adb5186d	24.09.2024 21:07:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240218

Document reference: 1501240218

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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.





**aktiv.**  
Tar deg videre