

A photograph of a two-story villa with dark blue horizontal wooden siding and white window frames. The sun is shining brightly from behind the house, creating a large sunburst effect in the sky. The villa has a gabled roof and a small dormer window. In the foreground, there is a wooden deck with a black metal railing, featuring a table and several patterned and solid-colored cushions. A potted plant is on the table. The overall atmosphere is warm and inviting.

# aktiv.

Wernersholmvegen 21C, 5232 PARADIS

**Ærverdig og innholdsrik villa med  
naust, båt plass og garasje!  
Fantastisk beliggenhet i idylliske  
og maritime omgivelser!**





Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 313 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 803 490,-  
**Selger:** Tysse Boligutleie AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1924  
**BRA-i/BRA Total** 244/285 kvm  
**Tomtstr.:** 1788 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 286  
Gnr. 41, bnr. 1208  
**Oppdragsnr.:** 1503240213

## Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Wernerholmsvegen 21C!

En original og erværdig enebolig med naust, båt plass og tilbaketrukket beliggenhet i idylliske og naturskjønne omgivelser hvor du har fantastiske solforhold og nydelig utsikt mot Nordåsvannet! Boligen er innholdsrik, har arkitektonisk særpreg og originale detaljer som gir rom for både fleksibilitet og personlige preg. Planløsningen oppleves som åpen og luftig med store rom. Huset er godt tilpasset terrenget og har solrike og flotte utearealer med bl.a overbygg i hage og terrasseplattinger hvor varme sommerdager kan nytes! Naustet ligger like nedenfor boligen i kanten av Nordåsvannet, og har en tomt på ca. 676 m<sup>2</sup>, med andre ord er dette en sjelden mulighet!

Velkommen til en visning - husk påmelding



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	40
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	74
Nabolagsprofil .....	79
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89

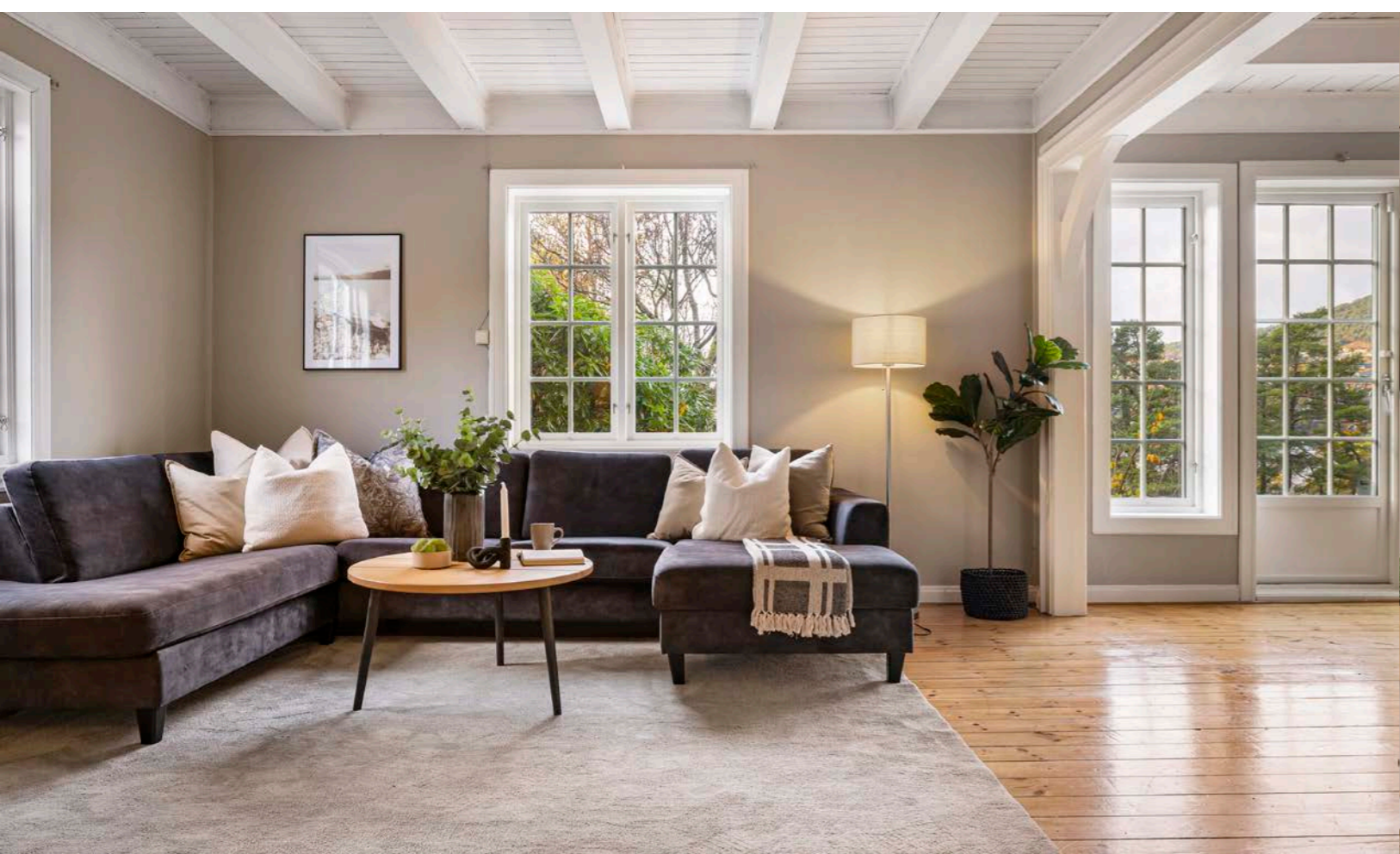




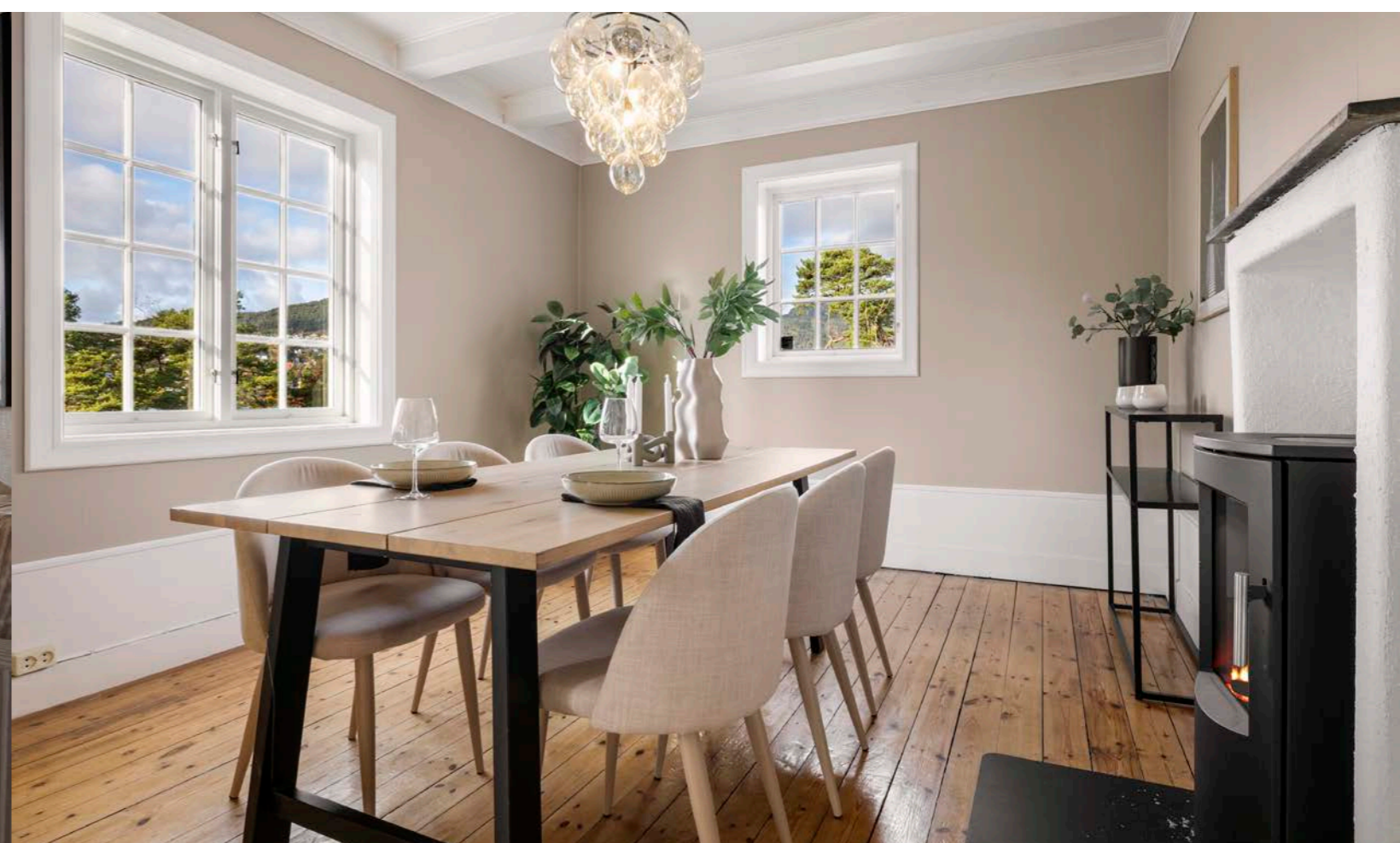












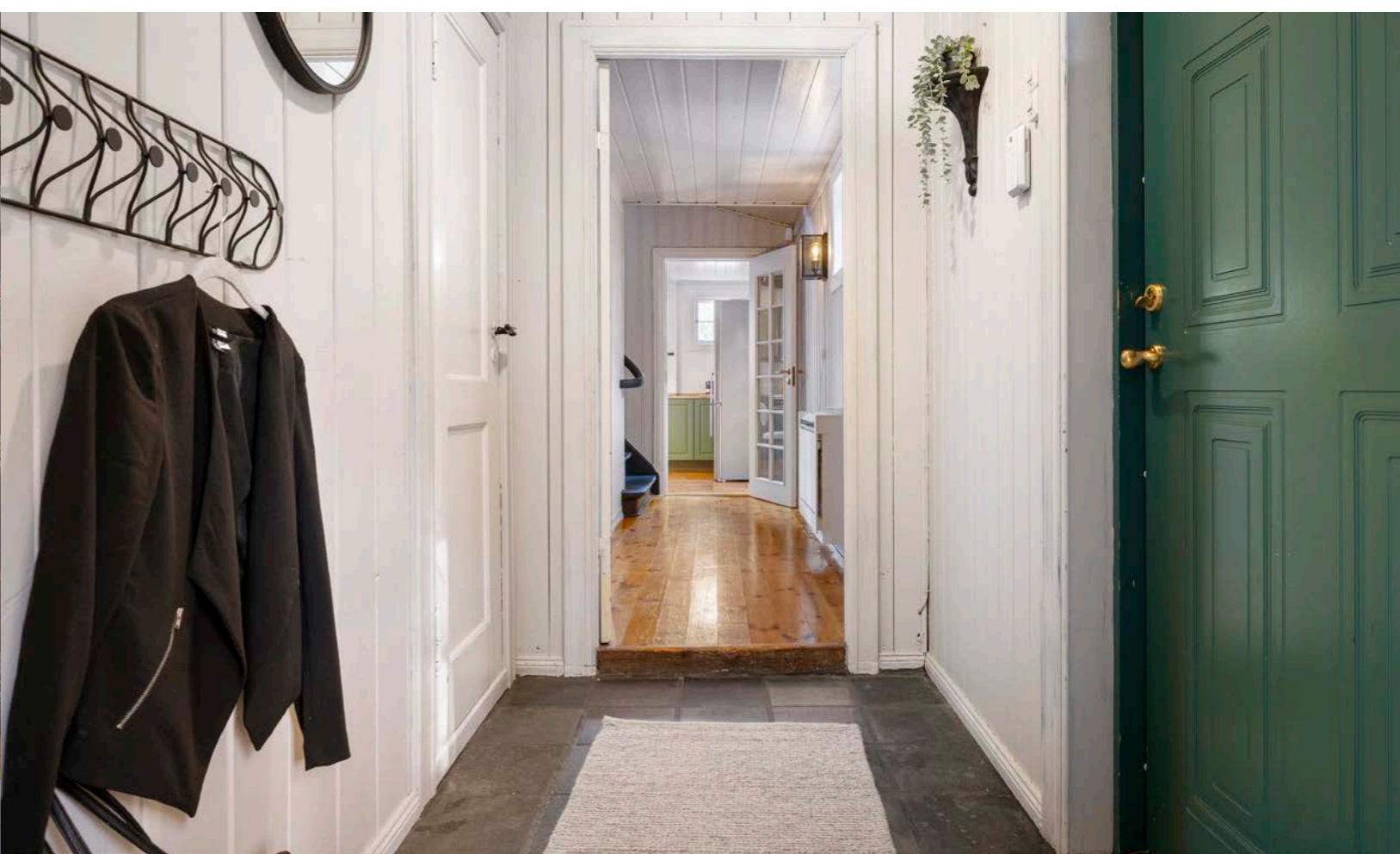














# Planløsning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



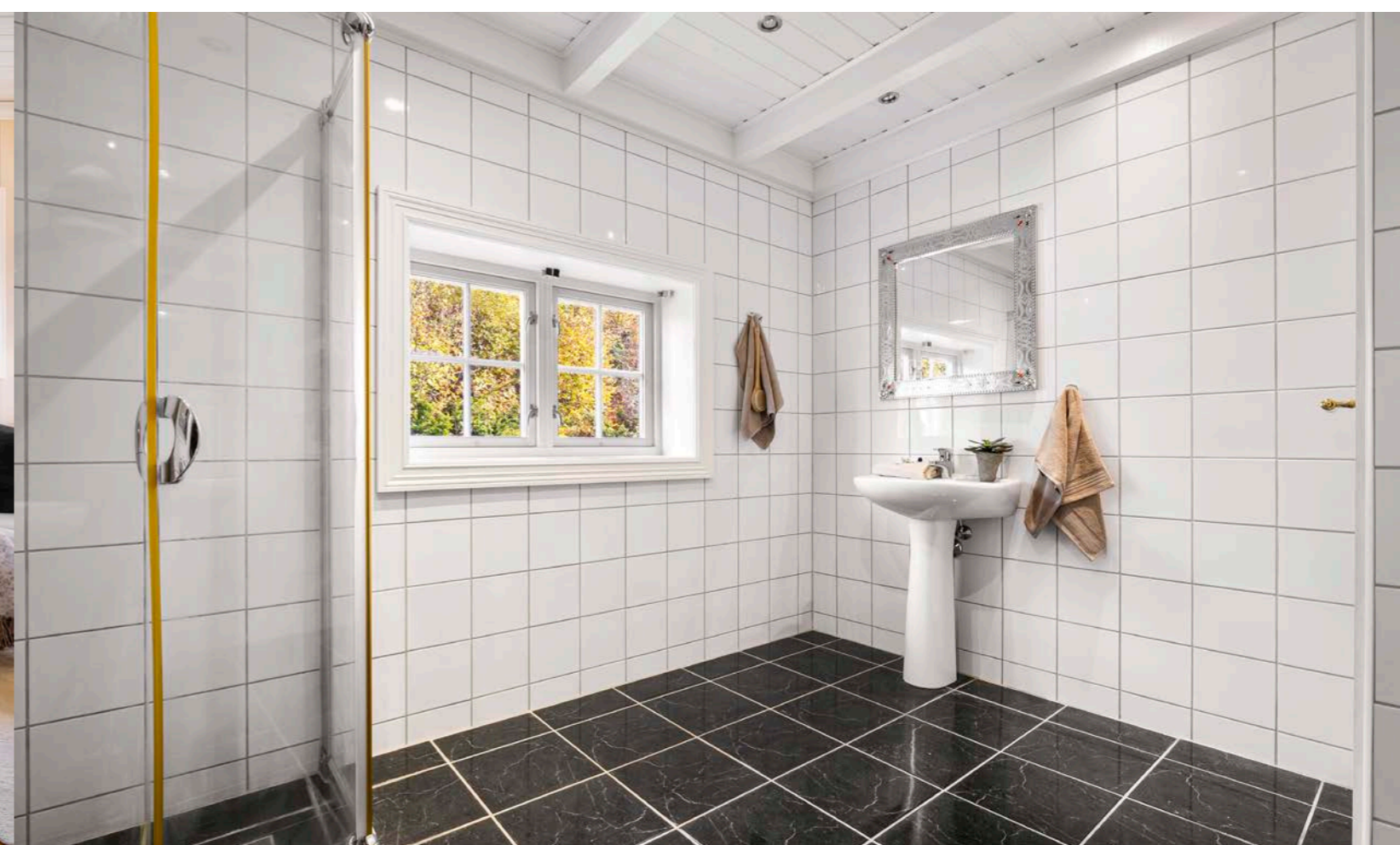
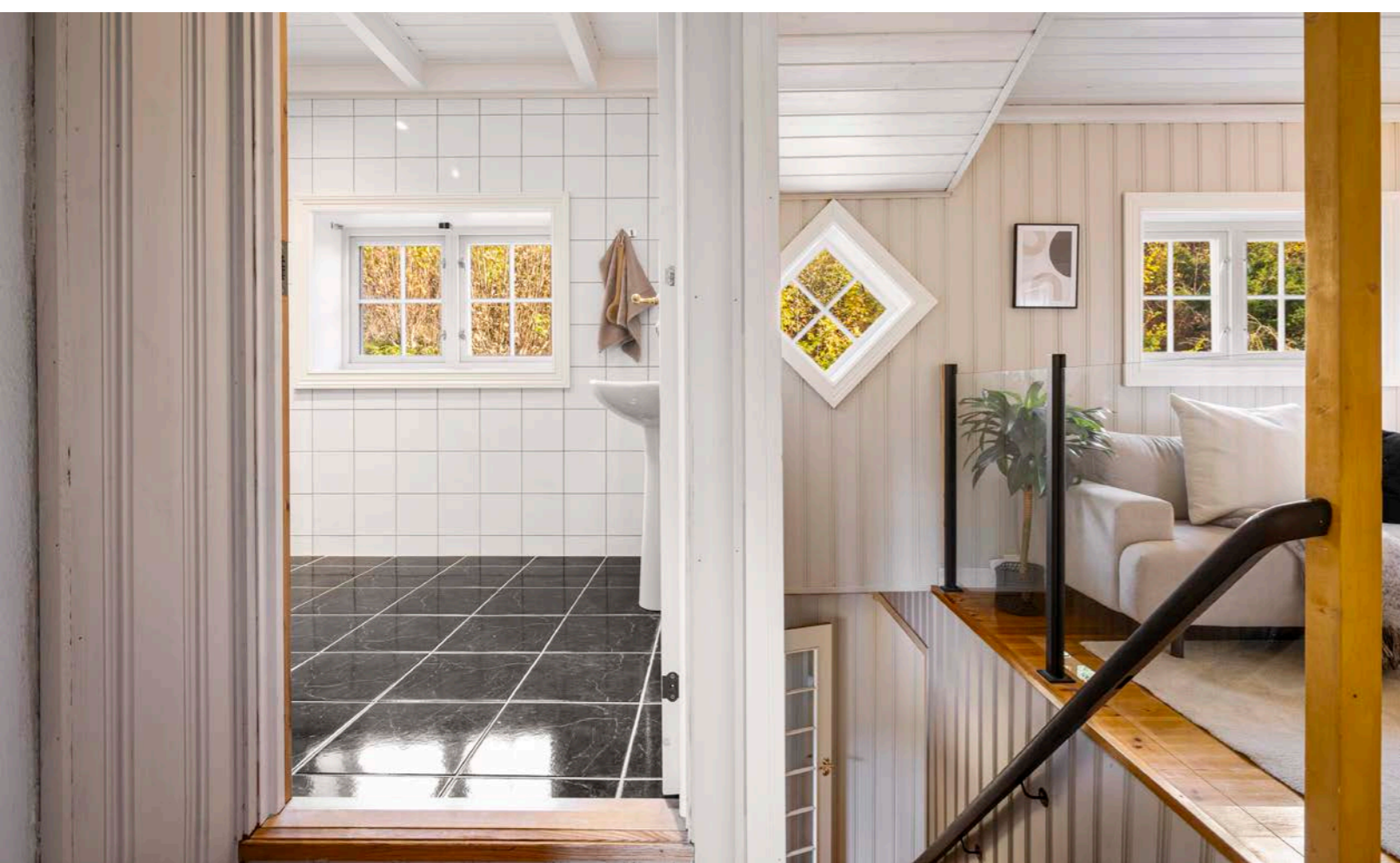














# Planløsning

2.Etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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







# Plantegning

U. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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





















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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 244 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 285 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Gang (9,9m<sup>2</sup>), bad/vaskerom (7,9m<sup>2</sup>), kjellerstue (35,5m<sup>2</sup>).1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entré (3,2m<sup>2</sup>), gang (5,3m<sup>2</sup>), trappegang (2,3m<sup>2</sup>), kontor (10,5m<sup>2</sup>), stue (19,7m<sup>2</sup>), stue (17,6m<sup>2</sup>), spisestue (14,2m<sup>2</sup>), kjøkken (15m<sup>2</sup>), bod (1,3m<sup>2</sup>), bod (1,1m<sup>2</sup>).

2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang/trappegang (17,1m<sup>2</sup>), bad (8,3m<sup>2</sup>), soverom (11,9m<sup>2</sup>), soverom (10,2m<sup>2</sup>), soverom (12,1m<sup>2</sup>), soverom (12,1m<sup>2</sup>).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 26 m<sup>2</sup> Terrasseplattning m. utgang fra stue.

Terrasseplattning

### Garasje/uthus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Garasje/uthus.

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Naust.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1788 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, murer, steinheller, brostein, terrasser, plen og diverse beplantning.

Gnr 41, bnr 286 har tomtestørrelse på 1789 m<sup>2</sup>

Gnr 41, bnr 1208 har tomtestørrelse på 676 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert nabolag på Hop.

Fra boligen er det kort gangavstand til buss, søndagsåpen butikk, turområder, bybane, treningssenter m.m.

Nærmeste dagligvarebutikk, Matkroken (søndagsåpen), ligger et par minutters gange fra eiendommen. En kort kjøretur på under 5 minutter tar deg til Paradis hvor man får tilgang på Kiwi, samt Rema 1000. Her er også nærmeste treningssenter AKTIV 365 som i tillegg tilbyr spa og tennisbaner.

Det er kort vei til både buss - og bybanestopp.

Nærmeste busstopp er Tveiteråsskiftet som man på et par minutter. Til nærmeste bybanestopp på Paradis bruker man ca. 10 minutter fra boligen. Herfra har bybanen hyppige avganger mot Bergen sentrum, og mot Lagunen og Flesland.

For den turglade kan område by på flere flotte turområder som blant annet Troidhaugen. Perfekt å utnytte en solfylt ettermiddag i omgivelsene til Edvard Grieg. Her arrangeres det også ulike konserter i forbindelse med Festspillene i Bergen. Det er også kort vei til sykkeltrassèen langs gamle Osbanen hvor man kan sykle til blant annet Lagunen. For servicetilbud og fasiliteter ligger Nesttun sentrum en kort kjøretur unna. Her ligger kjøpesenter, bybanestopp, dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek m.m. Her finner man også offentlige tjenestetilbud som lege, tannlege og bibliotek. Fra Nesttun er det kort vei til Lagunen storsenter hvor man finner "alt" man måtte behøve i hverdagen. Ønsker man seg en bytur når man Bergen sentrum på ca. 10 minutter med bil.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Mats Hansen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Bolig:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjekiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med og enkle glass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjoner (det er skjevheter i takkonstruksjonen. Takvinkelen er for lav til å benyttet takstein), taket er tekket med takstein. Deler av konstruksjonen er av eldre dato, utbedringer må påregnes.

Naustet er oppført i naturstein og leca-konstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer tekket med stålplater. Naustet er av eldre dato og har høy grad av slitasje på samtlige bygningsdeler. Utbedringer må påregnes. Tilleggsbygg som garasje og naust er ikke videre undersøkt.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Eier opplyser at boligen er malt utvendig cirka hvert 4 år.

- Etterisolert og ny kledning på to vegger (front- og nordvegg) i 1994.

- I 1994 ble det montert nye vinduer i front (begge etasjer untatt altandør på soverom) og to vinduer på



nordvegg.

- I 1996 ble det montert nytt kjøkken med varmekabler i gulv (med unntak av en halvmeter gulv foran glassutgangsdør).

- Ny takteking ble lagt i 1996.

- Tilknyttet offentlig vann og avløp i 1996, samtidig ble det installert ny kloakkpumpe.

- I 1997 ble det lagt brostein i oppkjørselen, samtidig ble det lagt ned varmekabler i oppkjørselen.

- I 1997 ble garasjen oppgradert med elektriskport samt utskiftning av dårlig kledning.

- I 1997 ble sørveggen etterisolert og fikk ny ytterkledning.

- I 1997 ble det montert nye vinduer på sørveggen.

- I 1999 ble det montert nye vinduer i underetasjen.

- I år 2000 ble gangen i 1. - og 2.etasje oppgradert med nye overflater.

- I 2006 ble det utført arbeider med grøfting utenfor grunnmur mot sør, 1 m bredde fylt m pukk/grus, pusset grunnmur og lagt inn fuktspærre.

- I 2007 ble betonggulvet i underetasjen hugget opp, det ble støpt nytt gulv med fuktspærre, isolasjon og lagt varmekabler. Underetasjen ble flislagt.

- Badet/vaskerommet i underetasjen er fra 2007.

- Terrasseplattning på nordsiden med delvis overbygg fra 2007.

- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2008.

- Oppgradert til rør-i-rørsystem i 2008.

- Oppgradert deler av el.anlegget i 2008.

- Ytterdøren i 1.etasje er fra 2008. Altandøren på kjøkkenet er fra 2008.

- Fjernet oljefyr og oljetank i 2012. Montert rentbrennende vedovn i 2012.

- Installert varmpumpe i 2012.

- Skiftet dårlige kledningsbord samt listverk rundt alle vinduer på nord-, sør- og front-sidene.

- Fransk balkong på hovedsoverrommet i 2.etasje fra 2012.

- Montert varmpumpe i 2021.

- Utvidet biloppstillingsplass og lagt belegningsstein i 2023.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2022.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 1 år og 5 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: Gjensidige.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Nei.

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

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

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

### Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Wernerholmsvegen 21C!

En original og erværdig enebolig med naust, båtplass og tilbaketrukket beliggenhet i idylliske og naturskjønne omgivelser hvor du har fantastiske solforhold og nydelig utsikt mot Nordåsvannet! Boligens arkitektoniske særpreg og originale interiør gir rom for fleksibilitet og personlige preg, men også muligheter for modernisering. Planløsningen oppleves som åpen og luftig med store rom.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning hvor det opprinnelige uttrykket er godt bevart. Huset er godt tilpasset terrenget, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for fantastiske lysforhold i hele boligen. Bilen

parkeres tørt og trygt i garasjen eller på tunet. I 2023 ble biloppstillingsplass utvidet og det ble lagt belegningsstein. Eiendommen har rause og solrike utearealer. Her kan nevnes terrasseplattning med flott overbygg på den ene siden av boligen, i tillegg til flotte utearealer ved boligens inngangsparti.

Lys og luftig entrè med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert varmpumpe i gangen. Fra gangen er det trapp opp til 2.etasje og adkomst til kjøkkenet og til den store og luftige stuen.

I denne etasjen finner man de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling og har peisovn som varmer godt på kalde dager. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med flere sofagrupper og tv-møbler. Spisestuen finner sin naturlige plass mellom kjøkkenet og stue. Her er det god plass til møblering av langbord.

Fra stuen er det utgang til hagen som er flott opparbeidet med bl.a terrasseplattninger og et overbygg hvor varmesommerdager kan nytes. Her er det god plass til møblering av flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill.

Kjøkkenet består av en klassisk innredning utført med profilerte fronter, heltre benkeplate og nedfelt vask. Her er rikelig med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp og stekeovn. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin. Det er plass til frokostgruppe på kjøkkenet. Fra kjøkkenet er det

inngang/utgang til hagen.

I boligens 2.etasje ligger ett bad, tv-stue og 4 soverom.

Alle soverommene har god plass til ønsket møblering - dobbeltseng, nattbord og garderober. Hovedsoverrommet har fransk balkong hvor nydelige utsikt over Nordåsvannet kan nytes!

Badet er pent helfliset i en klassisk sort-hvit utførelse og er innredet med dusjhjørne, gulvstående servant - en på hver side av rommet, speil og vegghengt toalett.

Boligen har også et loft med gulvareal på ca. 80 m<sup>2</sup> hvor det er gode lagringsmuligheter.

Boligens underetasje er med et bad og et åpent kjellerrom. Badet er utført med fliser på gulv - og veggflater og inneholder toalett, helstøpt servant, skap under servant med glassfront, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Fra underetasjen er det praktisk inn/utgang til hagen. Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning av underetasjen ikke samsvarer med godkjente bygningstegninger mottatt fra Bergen Kommune. Badet er tegnet inn som et vaskerom, og stuen er betegnet "matbod", "matbod", "strykerum", "brendsel". Bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent.

Like nedenfor boligen ligger eiendommens naust som har en stor tomt på ca. 676 m<sup>2</sup>. Naustet har en skjermet beliggenhet i kanten av Nordåsvannet hvor du kan nyte sjø - og båtliv. Naustet fremstår som et eldre naust og har et nausterom på ca. 41 m<sup>2</sup> hvor



du har god lagringsplass.

#### **Standard**

Gulv: Underetasjen har flislagte gulv, entré, kjøkkenet og badene har flislagte gulv, ett soverom har teppe, resterende rom har tregulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har panel, malt strie og malte flater.

Tak: Panel og malte flater.

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

Forhold som har fått TG2:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn (undersiden av grunnmuren) og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Eier har utført drenerings- og fuktsikringsarbeid i 2006.

Det er ikke montert topplister på knotteplasten, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene.

Krypekjeller:

Krypekjelleren er ikke inspisert og er derfor ikke kontrollert/vurdert. Det anbefales å etablere tilkomst til krypekjelleren. Krypekjellere er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på fuktproblematikk.

Yttervegger:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Det er avskalling utvendig på terrassedøren i front, vedlikehold må påregnes. Utskiftning av vinduer med enkle koble glass bør påregnes. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

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

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid. Det ble observert noe mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på

fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

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

Våtrom Overflate vegger og himling:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Våtrom Overflate gulv:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. På badet i 2.etasje ble det observert sprekk i enkelte gulvfliser. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis ble det målt ujevnt fall/motfall mot sluk. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dussonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalte hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Varmtvannsbereder:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

**Innbo og løsøre**

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



### Hvitevarer

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

### Parkering

Parkering i garasje, samt plass til å parkere flere biler på tunet.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen består av 2 matrikkeler (gnr/bnr)  
Gnr 41, bnr 286: Enebolig  
Gnr 41 bnr 1208: naust

## Energi

### Oppvarming

I innkjørselen til boligen er det lagt varmekabler. Varmekabler i underetasjen og på badene, varmpumpe, vedovn og peis. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 334

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 27 125

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 1 979 168

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 7 520 839

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 286 i Bergen kommune. Gårdsnummer 41, bruksnummer 1208 i Bergen kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/41/286:

26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Bestemmelse



om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser

03.07.1928 - Dokumentnr: 901282 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1473828 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:286

26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1303  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1995 - Dokumentnr: 17482 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:154  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:250  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1153  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1986 - Dokumentnr: 36045 - Rett til utskilt  
tomt  
RETTIGHETSHAVER: SØREN LIBY, AUD  
THARALDSEN OG GERD JENSEN

GJELDER EN VEIPARSELL VEDERLAGSFRITT  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 14003 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1867533 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:1208

12.06.2002 - Dokumentnr: 17933 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1303  
Rett til biloppstillingsplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

4601/41/1208:  
26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Bestemmelse  
om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser

03.07.1928 - Dokumentnr: 901282 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1473828 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:286

26.06.1928 - Dokumentnr: 900254 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1303  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1995 - Dokumentnr: 17482 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:154  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:250  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1153  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1986 - Dokumentnr: 36045 - Rett til utskilt  
tomt  
RETTIGHETSHAVER: SØREN LIBY, AUD  
THARALDSEN OG GERD JENSEN  
GJELDER EN VEIPARSELL VEDERLAGSFRITT  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 14003 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1867533 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:41 Bnr:1208

12.06.2002 - Dokumentnr: 17933 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:41 Bnr:1303  
Rett til biloppstillingsplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger anmeldelse vedr. tak, datert  
02.08.1935.  
Det foreligger bygningsmeldelse for "gryta" vedr.  
tak, datert 02.08.1935.  
Det foreligger anmeldelse vedr. oppføring av garasje  
datert 07.03.1940.  
Det foreligger søkand om fornyet godkjenning av  
oppføring av garasje datert 04.06.1946.  
Det foreligger fornyet godkjenning av byggemelding  
for garasje, datert 06.07.1946.  
Det foreligger byggeanmeldelse vedr. enebolig,  
datert 31.10.1927.

Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning av  
underetasjen ikke samsvarer med godkjente  
bygningstegninger mottatt fra Bergen Kommune.  
Badet er betegnet som "vaskerom", og resterende  
areal er betegnet som "matbod", "matbod",  
"strykerum", "brendsel". Badet i 2.etasje er oppført  
som 2 rom ihht. godkjente bygningstegniner, som er  
betegnet som "bad/w.c" og "bod". Bruksendring er  
ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen  
både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert  
til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg  
godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilkomst fra kommunal veg over til  
privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private  
stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at



private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over til privat veg.

Eiendommen er uregulert og ligger i et område med formål til bebyggelse og anlegg iht.

kommuneplanens arealdel 2018 med følgende info:

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelser kan sees hos megler.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Paradis

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 91,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 63,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 36,8 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15700000

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

Ikrafttrådt: 15.01.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15700000

Arealformål: Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 5120000

Plannavn: FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, HOP - FJØSANGER

PlanID: 70160000

Plannavn: FANA. GNR 41 BNR 953 MFL.,

HOPSFOSSEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

41/9 - Tilbygg - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 06.05.2022

41/168 - Garasjeuthus annekst til bolig -

Rammetillatelse - 04.01.2023

41/168 - Enebolig - Rammetillatelse - 04.01.2023

41/168 - Enebolig - Rammetillatelse - 04.01.2023

41/168 - Garasjeuthus annekst til bolig -

Rammetillatelse - 04.01.2023

41/1203 - Tilbygg - Tomannsbolig, vertikaldelt -

Igangsettingstillatelse - 19.08.2021

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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



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

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

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

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
12 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
312 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

313 490 (Omkostninger totalt)  
328 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
331 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 803 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
12 818 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
12 821 390 (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 313 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre



seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 630,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering, tinglysning av pantdokument og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

### Salgsoppgavedato

01.11.2024

Selveier Enebolig  
Wernersholmvegen 21 C  
5232 Paradis



www.e3.no

### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Mats Hansen**  
Dato: 22/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C  
Bergen 5033  
45392791  
mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 286 og 1208
Hjemmelshaver:	Tysse Boligutleie As
Seksjonsnr:	-
Festn:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1789,2 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1924

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2024
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Tysse Boligutleie As
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, murer, steinheller, brostein, terrasser, plen og diverse beplantning.



**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprekstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjekiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med og enkle glass i malte trekrammer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1924 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert området på Wernersholm. Fra eiendommen er det kort avstand til Nesttun bydelssenter hvor det er bybanestopp, butikker og servicetilbud. Gangavstand til skoler og barnehager, samt til idrettsanlegg like bortenfor og ved området Slåtthaug. Kort kjørevei til kjøpesenterområdet Laguneparken og Lagunen handlesenter med et bredt utvalg av butikker. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Flesland og større arbeidsplasser på Kokstad/Sandsli. Rolig, skjermet og barnevennlig boligområde.

Takstobjektet:

Selveier Enebolig over 3 plan.

Egen båt plass (forhold rundt båt plassen er ikke undersøkt nærmere av takstmann).

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på cirka 10m<sup>2</sup>.

På eiendommen er det terrasseplattning på cirka 26m<sup>2</sup>.

Oppvarming: I Innkjørselen til boligen er det lagt varmekabler. Varmekabler i underetasjen og på badene, varmpumpe, vedovn og peis. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på soverom i 2.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Underetasjen har flislage gulv, entré, kjøkkenet og badene har flislage gulv, ett soverom har teppe, resterende rom har tregulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har panel, malt strie og malte flater.

Tak: Panel og malte flater.

Etasjeskiller: Skjevheter/ujevnheter vil forekomme i etasjeskille. Stedvis knirk i gulvene.

Det er registrert "bom" i fliser i enkelte av de flislage gulvene, mest gjeldende i underetasjen.

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Eier opplyser at boligen er malt utvendig cirka hvert 4 år.
- Etterisolert og ny kledning på to vegger (front- og nordvegg) i 1994.
- I 1994 ble det montert nye vinduer i front (begge etasjer untatt altandør på soverom) og to vinduer på nordvegg.
- I 1996 ble det montert nytt kjøkken med varmekabler i gulv (med unntak av en halv meter gulv foran glassutgangsdør).
- Ny taktekkning ble lagt i 1996.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp i 1996, samtidig ble det installert ny kloakkpumpe.
- I 1997 ble det lagt brostein i oppkjørselen, samtidig ble det lagt ned varmekabler i oppkjørselen.
- I 1997 ble garasjen oppgradert med elektrisk port samt utskiftning av dårlig kledning.
- I 1997 ble sørveggen etterisolert og fikk ny ytterkledning.
- I 1997 ble det montert nye vinduer på sørveggen.
- I 1999 ble det montert nye vinduer i underetasjen.
- I år 2000 ble gangen i 1. - og 2.etasje oppgradert med nye overflater.
- I 2006 ble det utført arbeider med grøfting utenfor grunnmur mot sør, 1 m bredde fylt m pukk/grus, pusset grunnmur og lagt inn fuktsperre.
- I 2007 ble betonggulvet i underetasjen hugget opp, det ble støpt nytt gulv med fuktsperre, isolasjon og lagt varmekabler. Underetasjen ble flislagt.
- Badet/vaskerommet i underetasjen er fra 2007.
- Terrasseplattning på nordsiden med delvis overbygg fra 2007.
- Badet i 2.etasje ble pusset opp i 2008.
- Oppgradert til rør-i-rørsystem i 2008.
- Oppgradert deler av el.anlegget i 2008.
- Ytterdøren i 1.etasje er fra 2008. Altandøren på kjøkkenet er fra 2008.
- Fjernet oljefyr og oljetank i 2012. Montert rentbrennende vedovn i 2012.
- Installert varmpumpe i 2012.
- Skiftet dårlige kledningsbord samt listverk rundt alle vinduer på nord-, sør- og front-sidene.
- Franskbalkong på hovedsoverommet i 2.etasje fra 2012.
- Montert varmpumpe i 2021.
- Utvidet biloppstillingsplass og lagt belegningsstein i 2023.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	56	0	0	0	56	0
1. Etasje	93	0	0	10	92	1
2. Etasje	76	0	0	0	75	1
SUM BYGNING	225	0	0	10	223	2
SUM BRA	225					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	19	0	0	0	19
Naust	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	0	60	0	0	0	60
SUM BRA	60					

**BRA-i:**

Underetasje: Gang(9,9m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(7,9m<sup>2</sup>), kjellerstue(35,5m<sup>2</sup>).

1. Etasje: Entré(3,2m<sup>2</sup>), gang(5,3m<sup>2</sup>), trappegang(2,3m<sup>2</sup>), kontor(10,5m<sup>2</sup>), stue(19,7m<sup>2</sup>), stue(17,6m<sup>2</sup>), spisestue(14,2m<sup>2</sup>), kjøkken(15m<sup>2</sup>), bod(1,3m<sup>2</sup>), bod(1,1m<sup>2</sup>).

2. Etasje: Gang/trappegang(17,1m<sup>2</sup>), bad(8,3m<sup>2</sup>), soverom(11,9m<sup>2</sup>), soverom(10,2m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>).

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjoner (det er skjevheter i takkonstruksjonen. Takvinkelen er for lav til å benyttet takstein), taket er tekket med takstein. Deler av konstruksjonen er av eldre dato, utbedringer må påregnes.

Naustet er oppført i naturstein og lecakonstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer tekket med stålplater. Naustet er av eldre dato og har høy grad av slitasje på samtlige bygningsdeler. Utbedringer må påregnes. Tilleggsbygg som garasje og naust er ikke videre undersøkt.



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

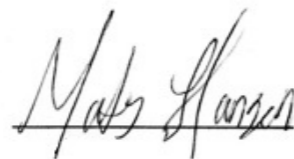
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

22/10/2024



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen under trapp. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plast på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre

uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging bør veggene under terreng jevnlig kontrolleres.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn (undersiden av grunnmuren) og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Eier har utført drenerings- og fuksikringsarbeid i 2006.

Det er ikke montert topplatt på knotteplaten, manglende topplatt øker risikoen for fuktvandring i murene.

**Merknader:****TG 2 1.2 Krypekjeller**

Boligen har krypekjeller/blindkjeller.

Det var ikke tilkomst til krypekjelleren på befaringdagen.

Krypekjelleren er ikke inspisert og er derfor ikke kontrollert/vurdert. Det anbefales å etablere tilkomst til krypekjelleren.

Krypekjellere er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på fuktproblematikk.

**Merknader:****TG 1 1.3 Terrengforhold**



På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren.

Vær oppmerksom på:

Boligens bakside og gavlside vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.

#### Merknader:

### 2. Yttervegger

#### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass og enkle koblete glass i malte trekarmner.  
Vinduene er fra perioden 1994 - 1999 med unntak av de eldste vinduene (enkle koblete glass).  
Vinduene på loftet er montert i 2020 (vinduene er noe eldre enn dette).  
Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren i underetasjen er fra 2007.

Ytterdøren er fra 2008.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2008 på kjøkkenet.

Altandør til fransk balkong er fra 2021.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er avskalling utvendig på terrassedøren i front, vedlikehold må påregnes.

Utskiftning av vinduer med enkle koblete glass bør påregnes.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

#### Merknader:

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.



Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekkning.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkningen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.

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

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

Pipe/ildsted:

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

**Merknader:**

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Lofet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

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

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på cirka 10m<sup>2</sup>.

På eiendommen er det terrasseplattning på cirka 26m<sup>2</sup>.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Våtrom

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater/panel i himlingene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

**Merknader:**

### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

På badet i 2.etasje ble det observert sprekke i enkelte gulvfliser.

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

Stedvis ble det målt ujevnt fall/motfall mot sluk.

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

**Merknader:**

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med glassfront, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Badet i 2.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpte søyleservanter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, et overskap har glassfront, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Kravet var ikke gjeldende da boligen ble oppført, det er ikke opplyst om endringer på el. anlegget/kursene på kjøkkenet etter byggeår. Det anbefales generelt å installere komfyrvakt.

**Merknader:**

©mstr.no

14/19

www.bmtf.no

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalte hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

**Merknader:**

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i underetasjen (gangen) og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

**Merknader:**

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

15/19

www.bmtf.no



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

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

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

#### Merknader:

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

#### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige

opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

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

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

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Følgelig er det ikke kontrollert om de ulike rominndelingene er i henhold til bygningstegninger eller andre godkjenninger. Det anbefales på generelt grunnlag og innhente godkjente tegninger, dersom dette foreligger.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering nærmer seg overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn (undersiden av grunnmuren) og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Eier har utført drenerings- og fuktsikringsarbeid i 2006.
	Det er ikke montert topplister på knotteplasten, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene.
1.2	Krypekjeller
	Krypekjelleren er ikke inspisert og er derfor ikke kontrollert/vurdert. Det anbefales å etablere tilkomst til krypekjelleren. Krypekjelleren er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på fuktproblematikk.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen bør jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold må påregnes.
	Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.
	Det er avskalling utvendig på terrassedøren i front, vedlikehold må påregnes. Utskiftning av vinduer med enkle koble glass bør påregnes.
	Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fukttoppsug i treverket.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid.
	Det ble observert noe mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.
	Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standard og byggemetoder.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
	Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
	Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.
	På badet i 2.etasje ble det observert sprekk i enkelte gulvfliser.
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Stedvis ble det målt ujevnt fall/motfall mot sluk.
	Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftflommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
	Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalte hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.
	Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240213	
Selger 1 navn	
Rune Tysse	
Gateadresse	
Wernersholmvegen 21C	
Poststed	Postnr
PARADIS	5232
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

## 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: RT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: RT

2

Document reference: 1503240213

Document reference: 1503240213



- 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

Document reference: 1503240213

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503240213



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tysse Boligutleie AS Rune Tysse	56e2dd67efb89be46e9efda 530585c68426c95e9	23.10.2024 09:19:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240213

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

# Nabolagsprofil

Wernersholmvegen 21C - Nabolaget Hop - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tveiteråsskiftet Linje 20, 83, 530, 740, 934	8 min 0.6 km
Paradis Linje 1	13 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	14 min 8.6 km
Bergen Flesland	15 min

## Skoler

Paradis skole (1-7 kl.) 479 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 214 elever, 13 klasser	27 min 1.9 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	13 min 1 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 435 elever, 23 klasser	7 min 2.8 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	27 min 1.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min 4 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

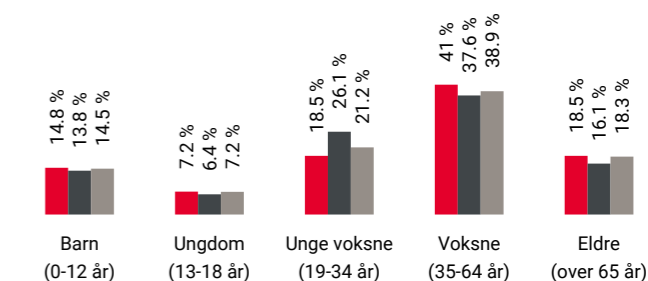


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



Hop Oppvekststun barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min 1 km
Paradis barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 1.6 km
Sammen Fantoft Gård barnehage (0-5 ...) 100 barn	7 min 2.7 km


## Dagligvare

Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Kiwi Paradis	10 min




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Bybane

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

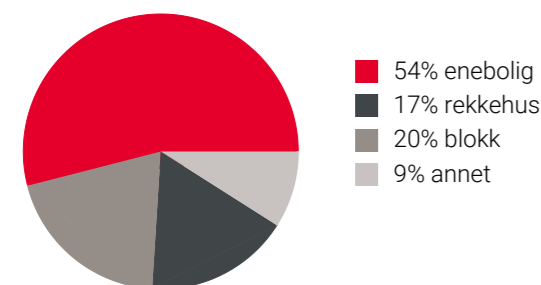
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100





## Sport

-  Hop skole basketballhall 15 min   
Aktivitetshall 1.1 km
-  Hop ballbane kunstgress 16 min   
Fotball 1.2 km
-  Tonus 5 min 
-  PDL Center Bergen 10 min 

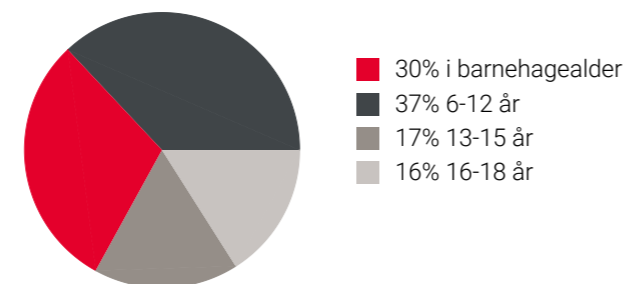
## Boligmasse



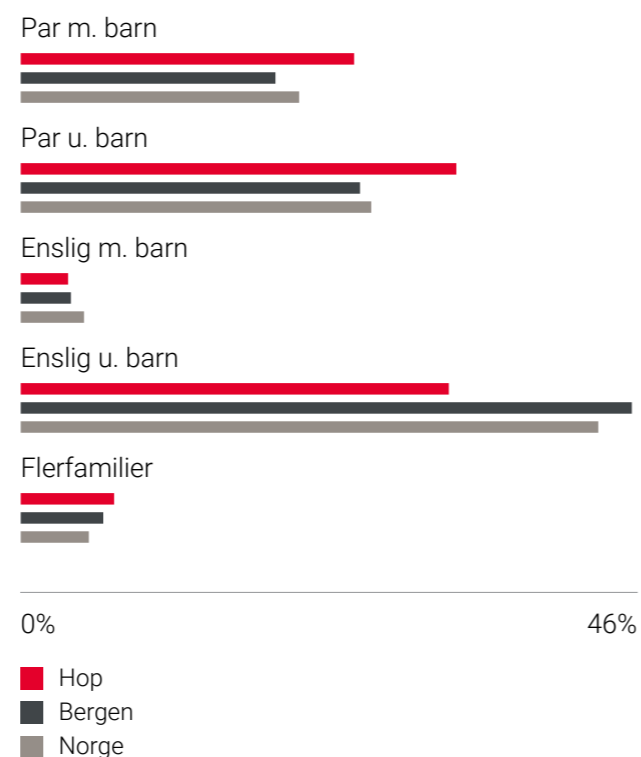
## Varer/Tjenester

-  AMFI Nesttun 6 min 
-  Vitusapotek Paradisalléen 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

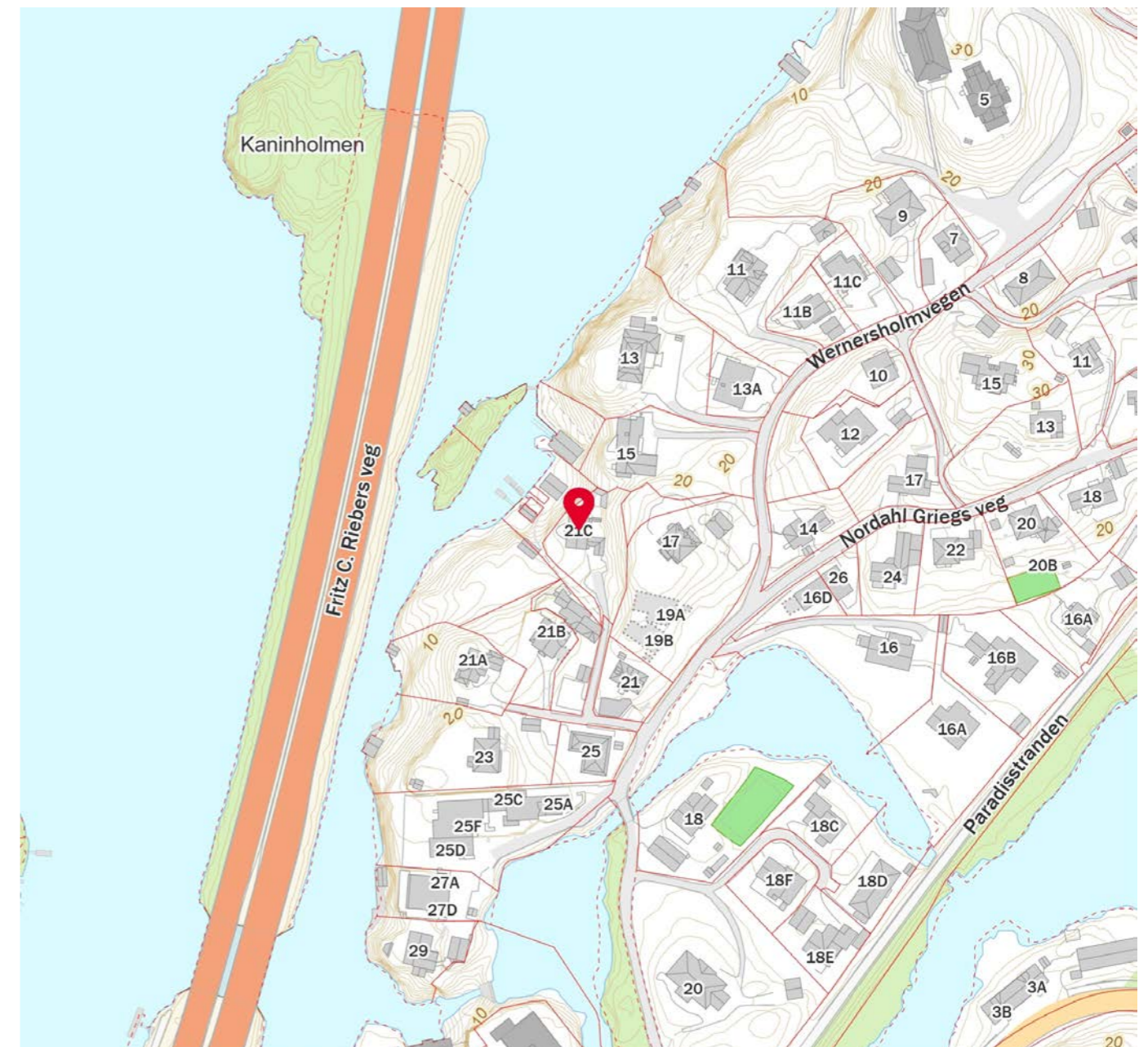
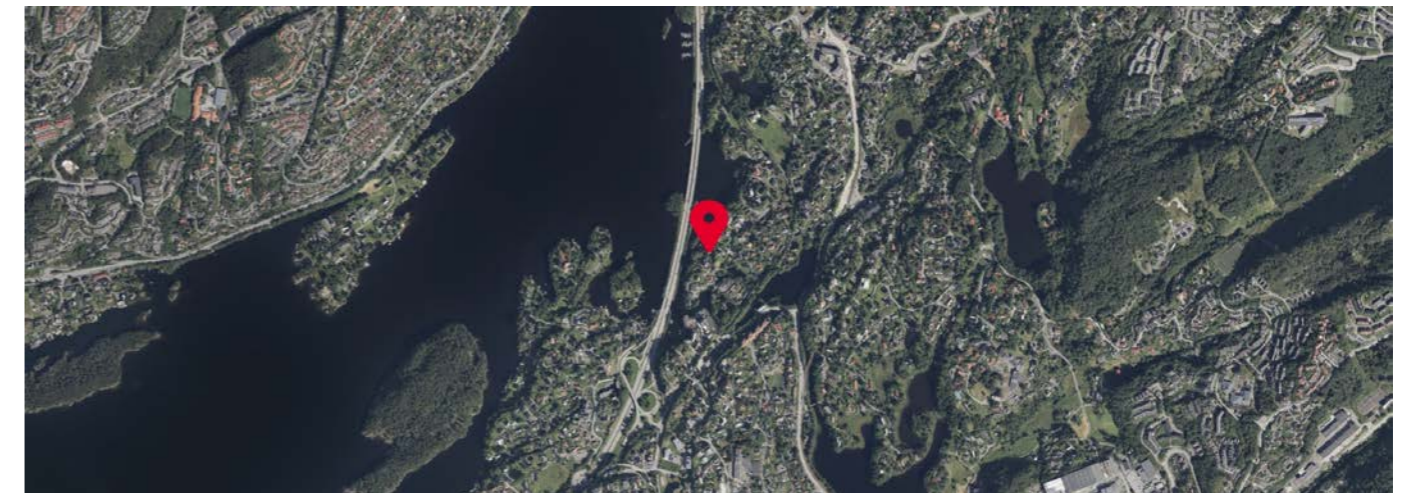


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## 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

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Wernersholmvegen 21C  
5232 PARADIS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre