

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Mila Timofeeva

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 100/149 kvm
Tomtstr.: 1301.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1501250013

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Fjellheimsvegen 36. Flott enebolig med en barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Fra boligen er det i underkant av 10 minutters kjøring til Bjørkheim. Der finner du dagligvarebutikk m/post, hotell med kafé og pub, bensinstasjon og bilservice, frisør, bank og diverse butikker. Trenger du et bredere servicetilbud er det ca. 30 minutters kjøring til Arna, 45 minutter til Os sentrum og 55 minutters til Bergen sentrum.

Oppsummert:

- Lekkert kjøkken fra 2018
- Boligen modernisert i 2018/2019
- Herlige uteplasser med nydelig utsikt og meget gode solforhold midtsommers
- Gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler på egen eiendom
- Gangavstand til Samnanger ungdomsskole
- Kort kjøreavstand til barneskole og barnehager



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 149 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 49 m²

Uinnredet kjeller

1. etasje

BRA-i: 54 m²

Gang m/trapp 8 m²

Bad 6,3 m²

Stue 26,2 m²

Kjøkken 10,6 m²

2. etasje

BRA-i: 46 m²

Gulvareal for rom i 2. etasje:

Gang 4,2 m²

Bad 2,5 m²

Soverom 15,4 m², 7,3 m², 6,9 m² og 8,7 m²

Toalettrom 1,1 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1301.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet hage. Asfaltert innkjørsel.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet.

Trappetilkomst og uteplass går trolig i tomtegrensen til nabo. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Fjellheimsvegen 36 ligger usjenert til i flotte og landlige omgivelser. Boligen har en flott beliggenhet omkranset av nydelig natur og kort vei til sjø. Fra eiendommen kan du nyte en nydelig utsikt over sjø og nærområdet, samt de gode solforholdene sommerstid. Flotte turområder og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

For den aktive kan det trekkes frem turer til Smådalen og Tyssereinane som gode alternativer i nærområdet. Ellers ligger Totræna vinterpark i kort kjøreavstand fra boligen. Videre er det også kort avstand til Kvamskogen, her finner du en rekke turmuligheter samt flere skitrekk - herav Furedalen, Eidedalen og Aktiven. På Kvamskogen finner du et rikt tilbud av helårsturer - til fots og på ski. En kort spasertur unna finner man tilgang til sjøen med mulighet for båt plass, og padling og annen vannaktivitet.

Fra boligen er det i underkant av 10 minutters kjøring til Bjørkheim, hvor du finner et lite utvalg av butikker. Der finner du dagligvarebutikk m/post, hotell med kafé og pub, bensinstasjon og bilservice, frisør, bank og diverse butikker. Trenger du et bredere servicetilbud er det ca. 30 minutters kjøring til Arna, 45 minutter til Os sentrum og 55 minutter til Bergen sentrum.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Dråpeslottet barnehage
- Vassloppa barnehage
- Aadland gards- og friluftsbarnhage
- Samnanger barneskole
- Samnanger ungdomsskole
- Fusa videregående skole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Gatedør og altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

To kjellerdører.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv og gruset gulv mot grunn.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Sprekker i fugemasse på badet i 1 etasje

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

Pusser opp i 2018/2019 Det elektriske er utført av Elsti AS i 2019. Fliser og fuge utført på eget innsats

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

I 2018/2019 når badet ble pusset opp

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

Juli 2019 ble rørene tett av tørkepapir. Vitek har vært på utredning og spyling av rør.

Ikke skjedd noe problemer i ettertid. Bolig har vært leid ut siste årene, ingen av leietakere har meldt om feil. Det foreligger rapport etter inspeksjonen

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

Rå kjeller, ingen antydning til drenering der nede

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Takstmann oppdaget liten lekkasje på loftet ved tak hette

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

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

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Oppgradering av hele el anlegget i huset, 3 faser inn til huset

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Det foreligger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttrapport utført av Elsti AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
En vanlig stikkontakt ved parkeringsplassen

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

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Fjellheimsvegen 36. Flott enebolig med en barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Fra boligen har man en naturskjønn utsikt over nærområdet samt en nydelig sjøutsikt. Boligen er innholdsrik og egner seg godt for barnefamilien med blant annet 4 soverom, et bad i hver etasje, samt separat toalettrom. Ellers kan det trekkes frem gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler på egen eiendom.

Velkommen på visning!

Det første som møter deg, er den nydelige sjøutsikten og den usjenerte beliggenheten. Ved inngangspartiet det er pent opparbeidet uteplass med blomsterkasser og plass til sittegruppe og annet terrassemøblement. Herfra er det videre tilkomst inn i boligen.

Entré:

Gang med trapp på 8 m² med plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Fra entréen er det tilkomst til bad i denne etasjen og boligens stue. Det er også trapp opp til boligens andre etasje. Det er opplegg for vaskemaskin i kott under trapp. Her er det installert waterguard.

Stue:

Boligen har en romslig stue på 26,2 m² med plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Stuen er i lys utførelse og fremstår innbydende og moderne. Både vedovn og varmepumpe bidrar til god oppvarming i rommet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. I tillegg rammer vindusflatene inn den nydelige sjøutsikten som strekker seg utenfor.

Fra stue er det utgang til herlig uteplass. Her kan man nyte utsikten, samt innrede med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken:

Lekker kjøkken fra 2018 med høyglanspolerte hvite fronter og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagningsplass i skuffer og skap. Rommet måler 10,6 m² med plass til å innrede med spisebord om ønskelig. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

Bad:

Stilrent bad i første etasje. Badet er helfliset med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med badekar, to servanter med møblement og veggmontert wc.

Bad i andre etasje er innredet med dusjkabinett og servant med møblement. Det har malt belegg på gulv, malte gipsplater på vegger og malte plater i himling. Vegg i vegg med badet er toalettrom utstyrt med veggmontert wc. Rommet har laminat på gulv, malte plater i himling og malt strie på vegger.

Soverom:

Boligens 4 soverom befinner seg i andre etasje. Soverommene har et gulvareal på 15,4 m², 7,3 m², 6,9 m² og 8,7 m². Det største soverommet er naturlig benyttet som hovedsoverom. Det er innredet med walk-in garderobe med god lagringsplass for klær og sko. Videre kan soverommet innredes med dobbeltseng og annet soverommøblement. Resterende soverom egner seg som barnerom, gjesterom og/eller kontor, og har plass til standard soveromsinnredning.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Platet og malte vegger.

Platet og malte himlinger.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er en del mose på taksteinene.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mose bør fjernes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket. Nedløpsrør fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket. Nedløpsrørene bør ledes bort fra bygget.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten åpning for lufting bak kledningen. Musesperre var ikke synlig. En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstiller dagens krav

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad Bygget er ikke utført med radonsperre mot grunn. Eiendommen ligger i et område med usikre radonforekomster.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløpere på vegg.

Tiltak: Håndløpere bør monteres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre/opprinnelige vannrør.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige støpejernsrør.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer

relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt for støpejernsrørene.

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

Tiltak: El-anlegget i kjeller bør skiftes. Det ble, i følge sluttkontroll fra autorisert el-installatør, foretatt en oppgradering på 80 % av el-anlegget i 2019. Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering. Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre økte fuktproblemer innvendig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er gjennomgående loddrette sprekker to steder i grunnmur.

Tiltak: Påviste skader må utbedres. Sprekkene bør utbedres og grunnmuren bør forsterkes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra bygget. Det ledes en god del vann fra fjell og inn mot bygget.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas tiltak som bedrer forholdene inntil grunnmuren, kontrollerer bortledning av overflatevann.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er for lite fall til sluk i nedsenket område. Det er bom i flere gulvfliser og fugemasse mellom flisene har løsnet flere steder.

Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for

vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke åpninger for tilluft til badet.

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det bør etableres åpning for tilluft i dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegger i dusjkrok tåler ikke vannsøl. Nedre kant av gipsplatene på veggene er ikke fuktsikret.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Kjellervinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Råteskadde kjellervinduer.

Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Kjellervinduene, 4 stk, må skiftes.

Utvendig > Kjellerdører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Begge kjellerdørene er i dårlig stand.

Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Dørene må skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er fukt på gulv og vegger, og høy luftfuktighet i kjeller. Det er råteskade og høy fuktighet i treramme for yttervegg, der den er synlig i kjeller.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Kjelleren bør luftes bedre. Råteskadet treverk må skiftes.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har eldre gulvbelegg og sluk. Nedre kant av veggplatene er ikke fuktsikret.

Tiltak: Badet fungerer så lenge det brukes dusjkabinett. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv og gruset gulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller. Varmtvannstanken var innkledt med isolasjonsmatte og er ikke kontrollert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Tilstand og alder er ikke kjent.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

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

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 19.02.2018

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 21 621

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feieavgift, vann, kloakk og septik. Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp fra 2024 var kr 17 042,82,-.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 3 581,44,-. Dette er inkludert en tømning av restfavfall per måned, utover dette er det kr 56,- per tømning.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 580 382

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 321 527

Formuesverdi sekundær år

2023

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 27, bruksnummer 99 i Samnanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4623/27/99:

01.12.1960 - Dokumentnr: 7063 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:101

Gjelder denne registerenheten med flere

- Lauritz Engelsen Tysse skøter og overdrar 2 parseller av eiendommen gnr. 27 bnr. 46 i Samnanger til sin sønn min, Johannes L. Tysse. Innmarksparsellen er fraskildt ved kart-oppmålings- og skyldskifteforretning av 1. 10. 1960. Utmarksparsellen er fraskildt samme dag ved skyldskifte, har fått bruksnamnet "Vetleslølen". Innmarksparsellen skal ha beiterett på hovdebruket for så mange dyr som parsellen kan fø.

27.09.1960 - Dokumentnr: 5255 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4623 Gnr:27 Bnr:64

01.01.2020 - Dokumentnr: 1191100 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1242 Gnr:27 Bnr:99

27.09.1960 - Dokumentnr: 5255 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:64

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Rett til vei fra parsellen og frem til Fjellheimsvegen.

- Hovedbruket har rett til å legge vann og kloakkledning over eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver.

Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke

er godkjent av kommunen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Melding om mindre byggearbeid; påbygg/tilbygg bolig datert 30.12.1992.
- Tegninger fasade stemplet 04.01.1993.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Offentlig vann.

Avløp: Offentlig avløp.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 1242201800

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikraftttredelse: 13.12.2017

Delareal: 1 301 m²

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Hensynssoner i kommuneplanen:

Delareal 1 301 m²

KPFare: Ras- og skredfare

Eiendommen er berørt av følgende datasett i kommunens områdeanalyse:

100-meter belte kyst

- Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

FKB-AR5

- FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Marin grense

- Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land.

Steinsprang, aktsomhetsområder

- Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.

Tettsteder

- Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.
- Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter.

Aktsomhetskart for snøskred

- Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Løsmasser N50/N250

- Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000)
- Løsmasstype: Bart fjell og forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet.

Naturtyper i Norge - landskap

- NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

Landskapstype: Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Støykartlegging veg etter T-1442

- Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Oppdragsansvarlig

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

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

Salgsoppgavedato

05.06.2025

Bilder







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













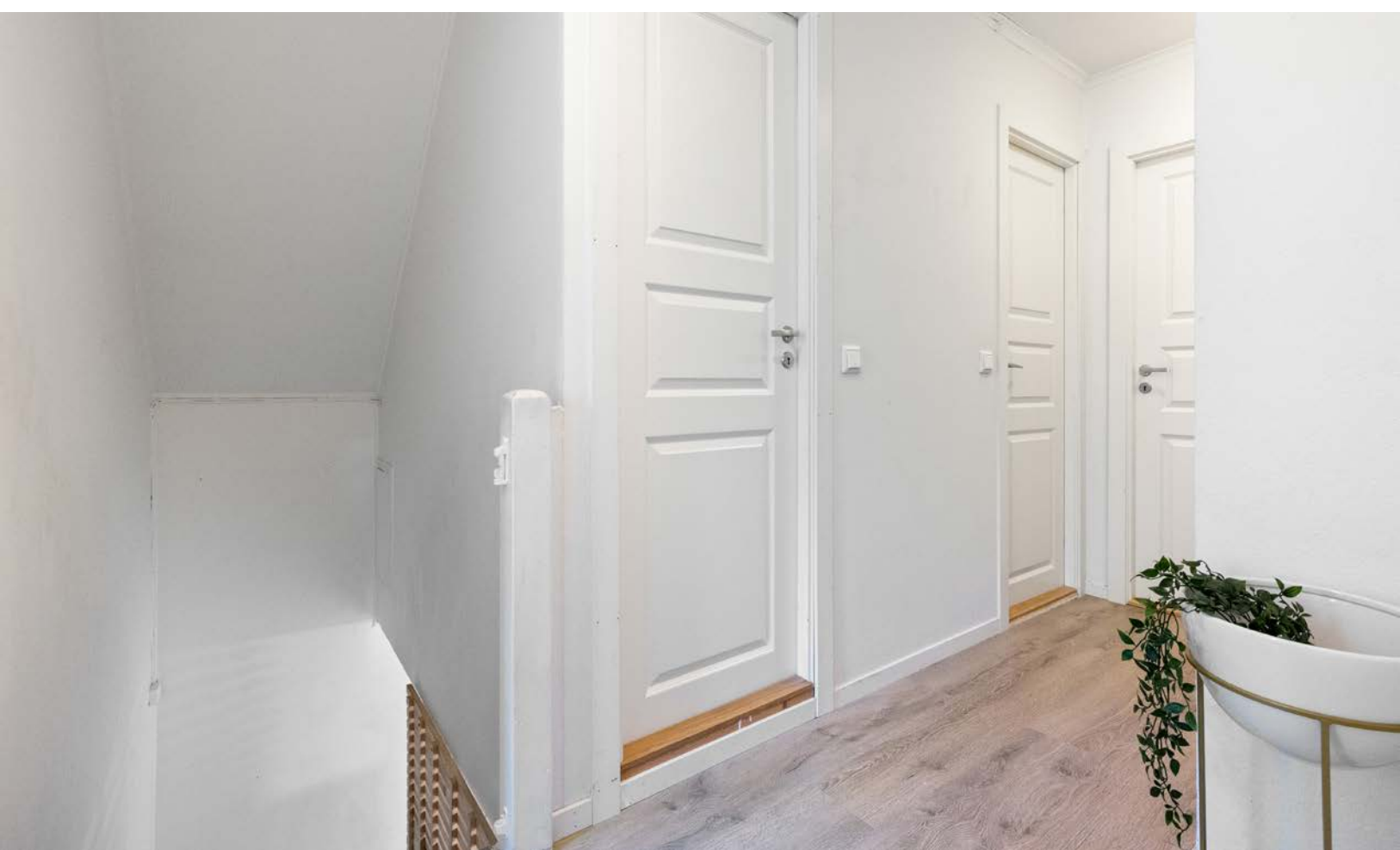




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

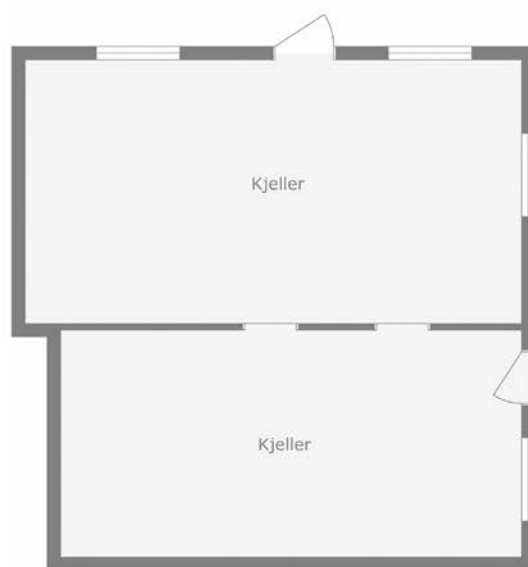








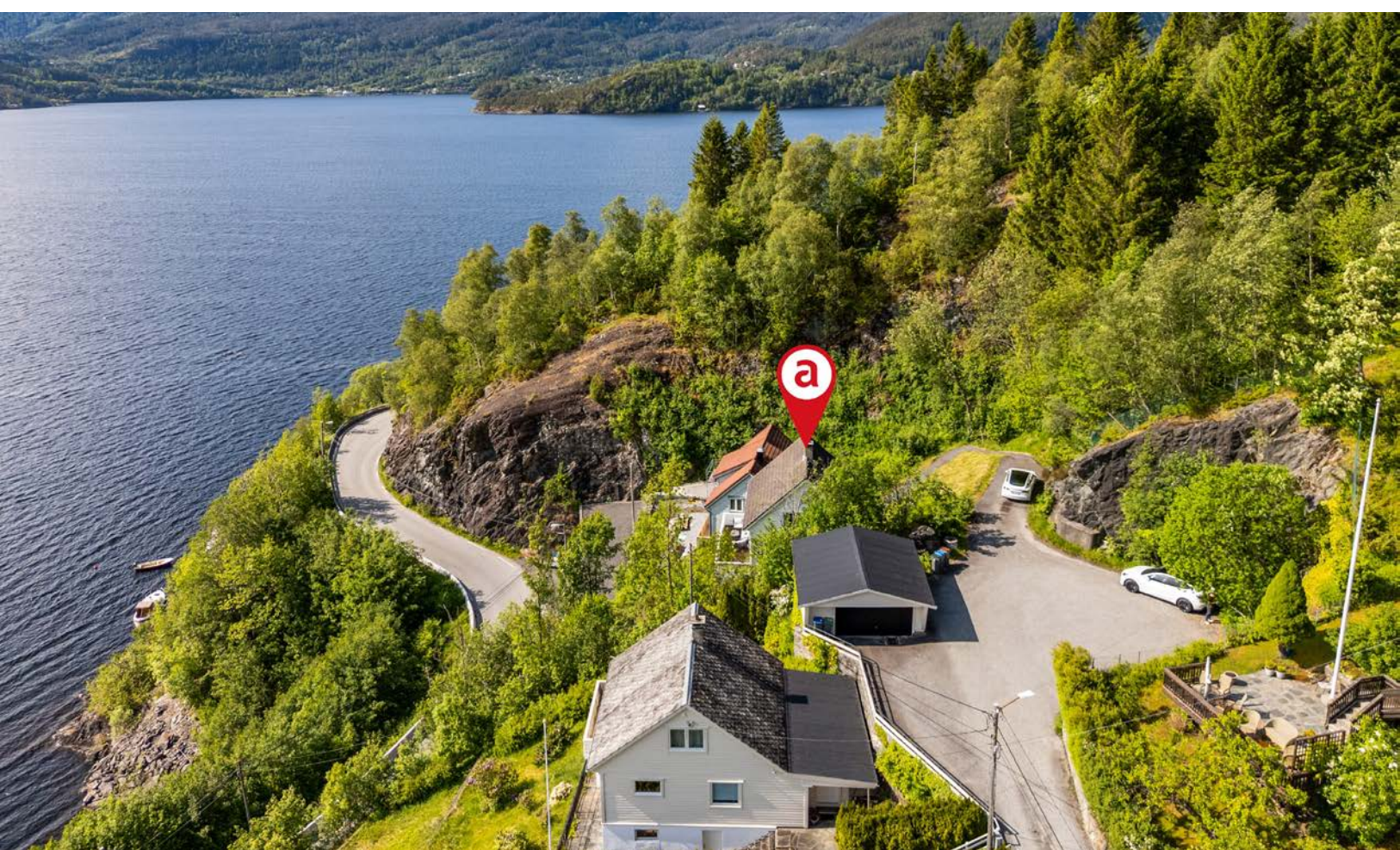
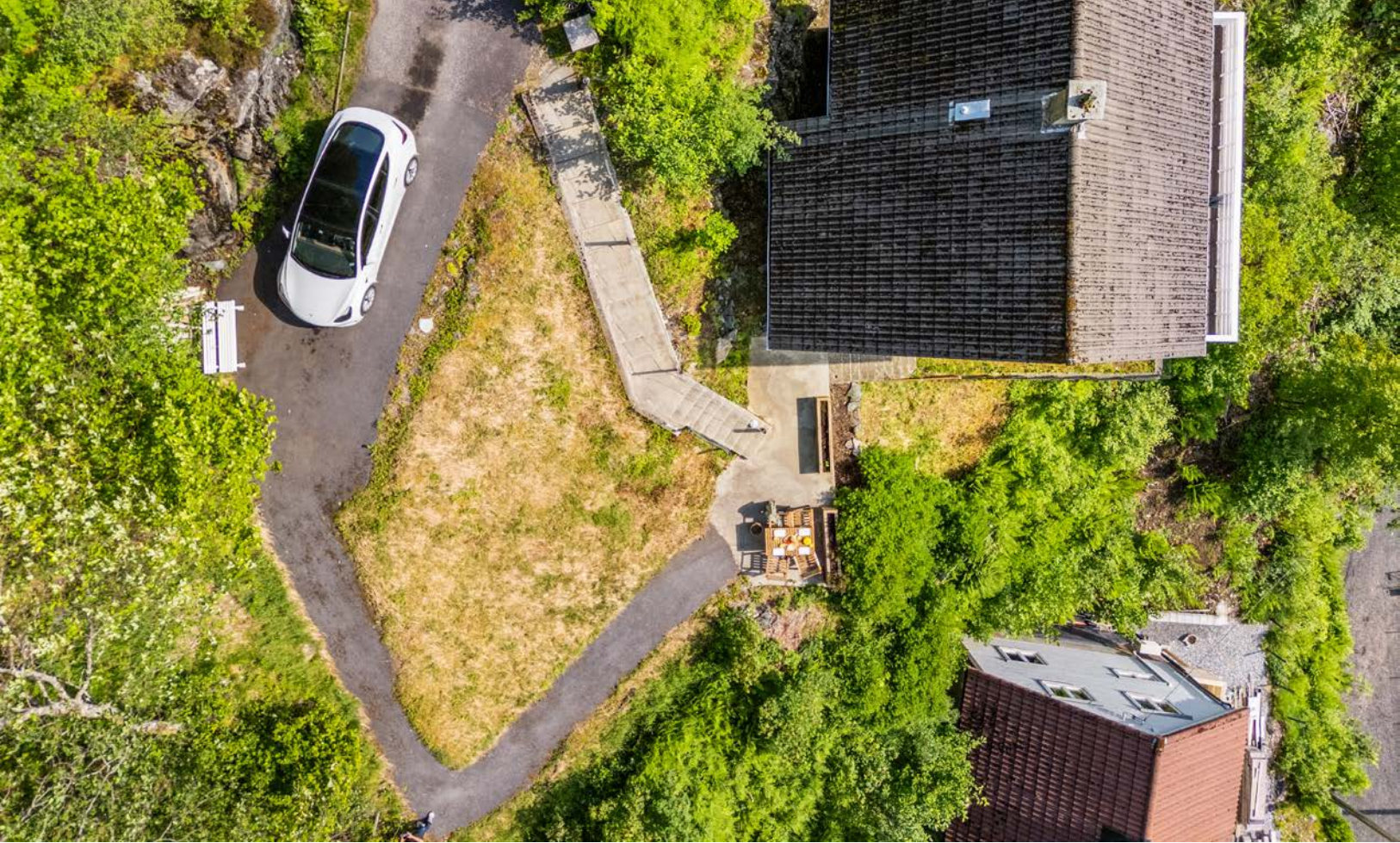


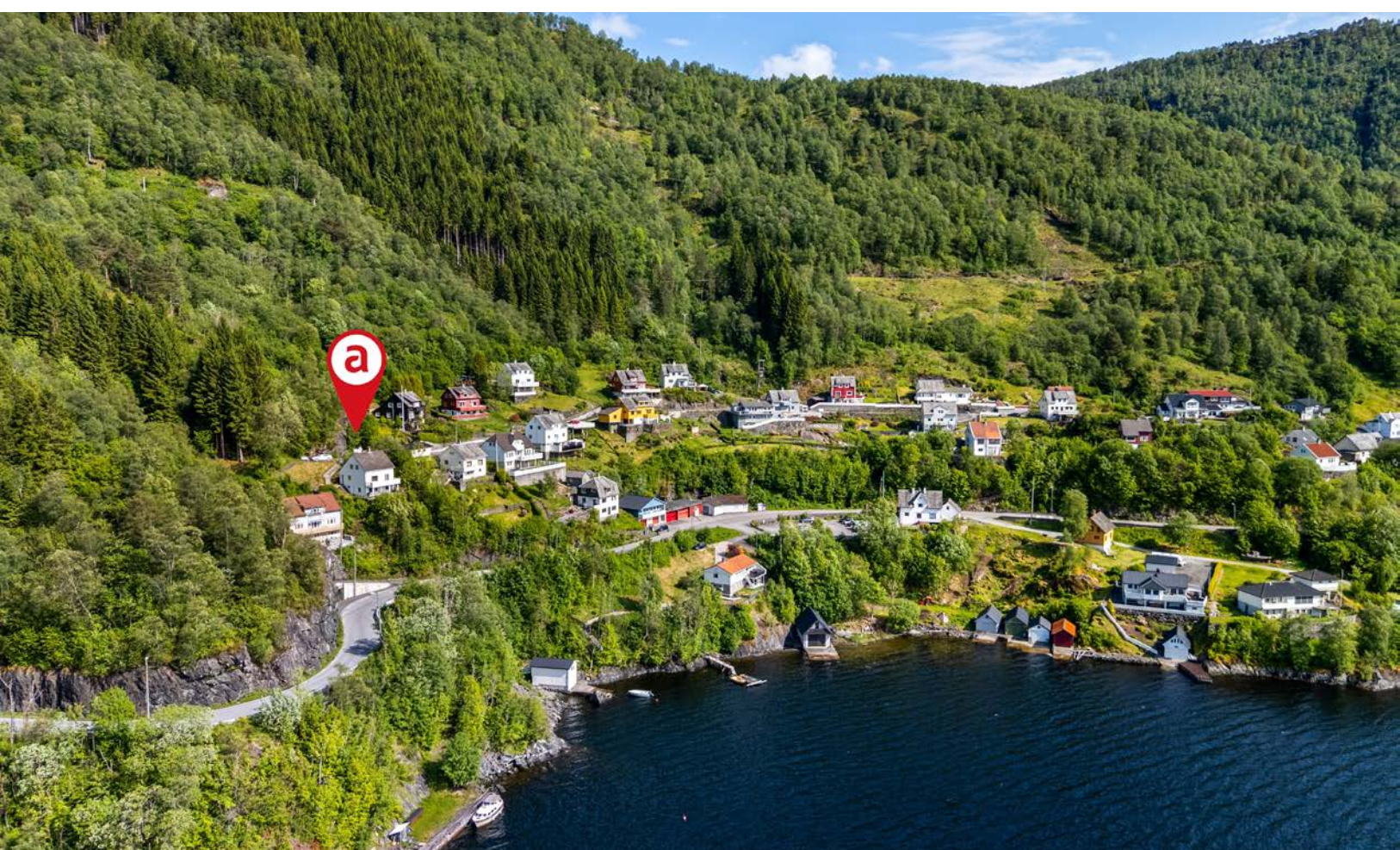


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellheimsvegen 36, 5650 TYSSE



SAMNANGER kommune



gnr. 27, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 15943-2433

Referansenummer: ON1932

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1962, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmar.
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.
Gatedør og altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.
To kjellerdører.
Utvendige trapper av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Platet og malte vegger.
Platet og malte himlinger.
Trebjelkelag i etasjeskille.
Betonggulv og gruset gulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein. Skorstein og ildsted ble kontrollert av Bergen brannvesen i 2023. Ingen feil ble avdekket.
Det er ikke boret hull. Det er ikke treverk mot grunnmur eller på gulv mot grunn.
Malt tretrapp, med teppe i trinn.
Loftstrapp med luke.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ca 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring er synlig i plastsluk.
Bad med badekar, to servanter, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er yttervegger og mot trapp. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad i 2. etasje, med ukjent alder, er innredet med dusjkabinett, servant og møbler.
Malt belegget på gulv, malte gipsplater på vegger og malte plater i himling

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har ikke vært i bruk, uten dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har laminat på gulv, malte plater i himling og malt strie på vegger.
Eget rom med veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern og av plast.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje, naturlig avtrekk fra bad i 2. etasje, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Opplegg for vaskemaskin i kott under trapp. Det er ikke sluk under vaskemaskinen, men det er montert vannstoppventil med gulvføler.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller. Varmt vannstanken var innkledd med isolasjonsmatte og er ikke kontrollert.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser og overspenningsvern.
Brannvarsler i hver etasje. Et brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong, lettbetong og naturstein.
Betongplattinger og skrånende fjell rundt bygget.
Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Tilstand og alder er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

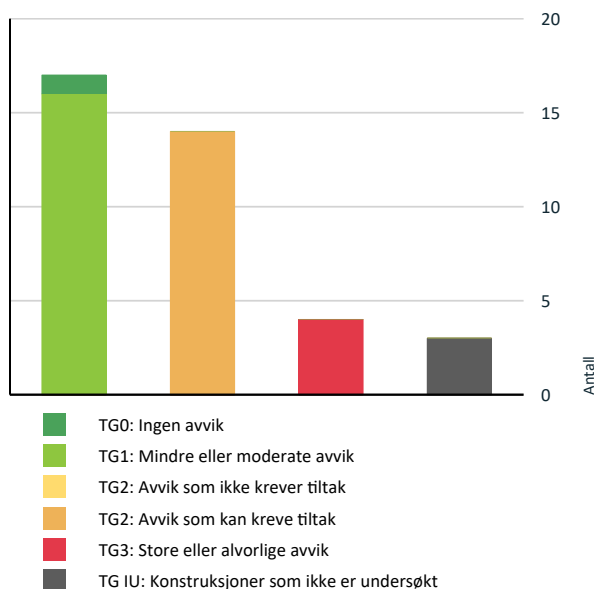
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

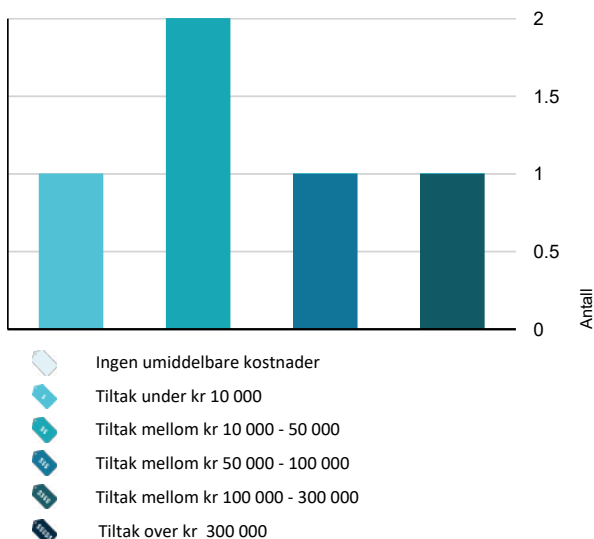
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

I følge eldre takst

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på taksteinene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

Nedløpsrør fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

Det er en drypplekkasje ved takhette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Nedløpsrørene bør ledes bort fra bygget.

Lekkasjen bør utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten åpning for lufting bak kledningen.

Musesperre var ikke synlig.

En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstillende dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.



Tilstandsrapport



Det er en liten drypplekkasje i overkant av takhette.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

TG 3 Kjellervinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskadde kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kjellervinduene, 4 stk, må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører

Gatedør og altandør med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

TG 3 Kjellerdører

To kjellerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

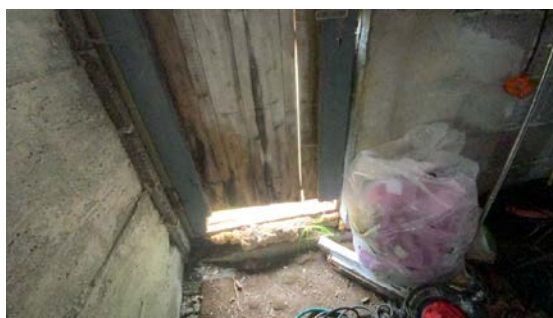
Begge kjellerdørene er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper av betong.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Laminat på gulver.
Platet og malte vegger.
Platet og malte himlinger.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.
Betonggulv og gruset gulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Bygget er ikke utført med radonsperre mot grunn.
Eiendommen ligger i et område med usikre radonforekomster.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Skorstein og ildsted ble kontrollert av Bergen brannvesen i 2023. Ingen feil ble avdekket.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke boret hull. Det er ikke treverk mot grunnmur eller på gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fukt på gulv og vegger, og høy luftfuktighet i kjeller.
Det er råteskade og høy fuktighet i treramme for yttervegg, der den er synlig i kjeller.

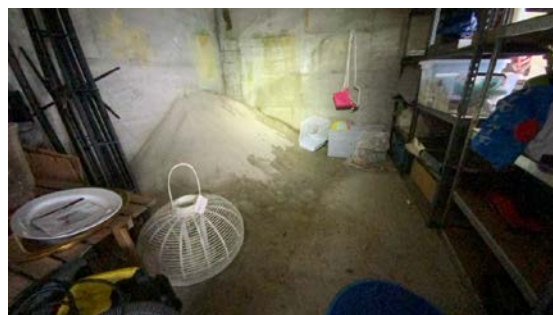
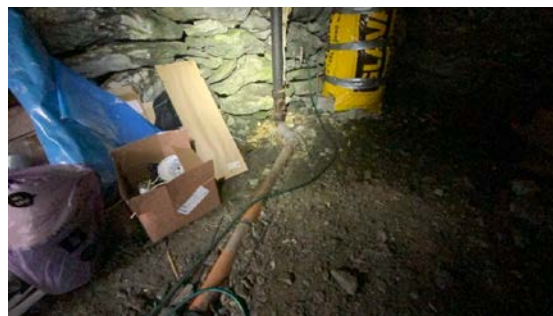
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kjelleren bør luftes bedre.

Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med teppe i trinn.
Lofttrapp med luke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert håndløpere på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ca 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 30 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite fall til sluk i nedsenket område.

Det er bom i flere gulvfliser og fugemasse mellom flisene har løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i plastsluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med badekar, to servanter, møbler og veggmontert wc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke åpninger for tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres åpning for tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er yttervegger og mot trapp. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, servant og møbler. Malt belegg på gulv, malte gipsplater på vegger og malte plater i himling. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Badet har eldre gulvbelegg og sluk.

Nedre kant av veggplatene er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer så lenge det brukes dusjkabinett.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har ikke vært i bruk, uten dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger i dusjkrok tåler ikke vannsøl. Nedre kant av gipsplatene på veggene er ikke fuktsikret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll- og fryseskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har laminat på gulv, malte plater i himling og malt strie på vegger.

Eget rom med veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre/opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og av plast.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt for støpejernsrørene.



! TG I Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje, naturlig avtrekk fra bad i 2. etasje, tilluft via spalventiler i vinduer.

! TG I Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i kott under trapp.

Det er ikke sluk under vaskemaskinen, men det er montert vannstoppventil med gulvføler.

! TG IJ Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.

Varmtvannstanken var innkledd med isolasjonsmatte og er ikke kontrollert.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget i kjeller bør skiftes.

Generell kommentar

Det ble, i følge sluttkontroll fra autorisert el-installerer, foretatt en oppgradering på 80 % av el-anlegget i 2019. Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opprinnelig drenering.

Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre økte fuktproblemer innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, lettbetong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er gjennomgående loddrette sprekker to steder i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene bør utbedres og grunnmuren bør forsterkes.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Betongplattinger og skrånende fjell rundt bygget.

Vurdering av avvik:

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

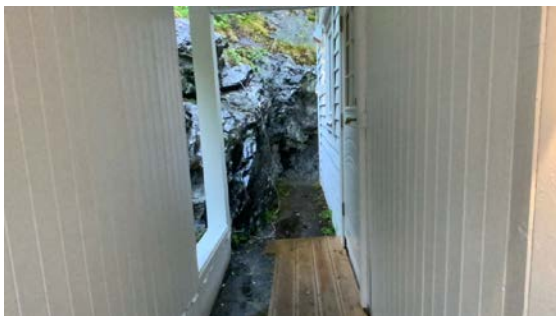
Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra bygget.

Det ledes en god del vann fra fjell og inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas tiltak som bedrer forholdene inntil grunnmuren, kontrollerer bortledning av overflatevann.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Tilstand og alder er ikke kjent.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

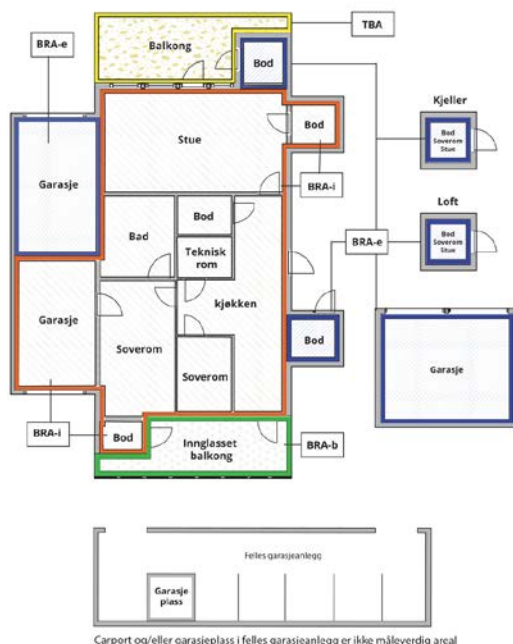
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54			54	
2. etasje	46			46	
Kjeller		49		49	
SUM	100	49			
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom, Kott under trapp		
2. etasje	Gang, Bad, 4 soverom, Toalettrom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang m/trapp 8 m²

Bad 6,3 m²

Stue 26,2 m²

Kjøkken 10,6 m²

Gulvareal for rom i 2. etasje:

Gang 4,2 m²

Bad 2,5 m²

Soverom 15,4 m², 7,3 m², 6,9 m² og 8,7 m²

Toalettrom 1,1 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Mila Timofeeva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	27	99		0	1301.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellheimsvegen 36

Hjemmelshaver

Timofeeva Mila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Tysse, like ved kommunehuset. Utsikt over Samnangerfjorden.
Kort vei til barneskole, butikk, buss, mm.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Asfaltert innkjørsel.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON1932>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250013	

Selger 1 navn
Mila Timofeeva

Gateadresse	
Fjellheimsvegen 36	

Poststed	Postnr
TYSSE	5650

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fugemasse på badet i 1 etasje

Initialer selger: MT

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusser opp i 2018/2019 Det elektriske er utført av Elsti AS i 2019. Fliser og fuge utført på eget innsats

Arbeid utført av

Elsti as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2018/2019 når badet ble pusset opp

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Juli 2019 ble rørene tett av tørkepapir. Vitec har vært på utredning og spyling av rør. Ikke skjedd noe problemer i ettertid. Bolig har vært leid ut siste årene, ingen av leietakere har meldt om feil. Det foreligger rapport etter inspeksjonen

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rå kjeller, ingen antydning til drenering der nede

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann oppdaget liten lekkasje på loftet ved tak hette

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i grunnmuren ved kjøp

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av hele el anlegget i huset, 3 faser inn til huset

Arbeid utført av

Elsti as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttrapport utført av Elsti AS.

Document reference: 1501250013

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En vanlig stikkontakt ved parkeringsplassen

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av takstmann

Filer

[ReportBook.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mila Timofeeva	3f44ae99ba4e68fff4401a df1a2bf1f06a644069	05.06.2025 08:31:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250013

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

Kommune: 4623 Samnanger

Eiendom: 4623/27/99/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

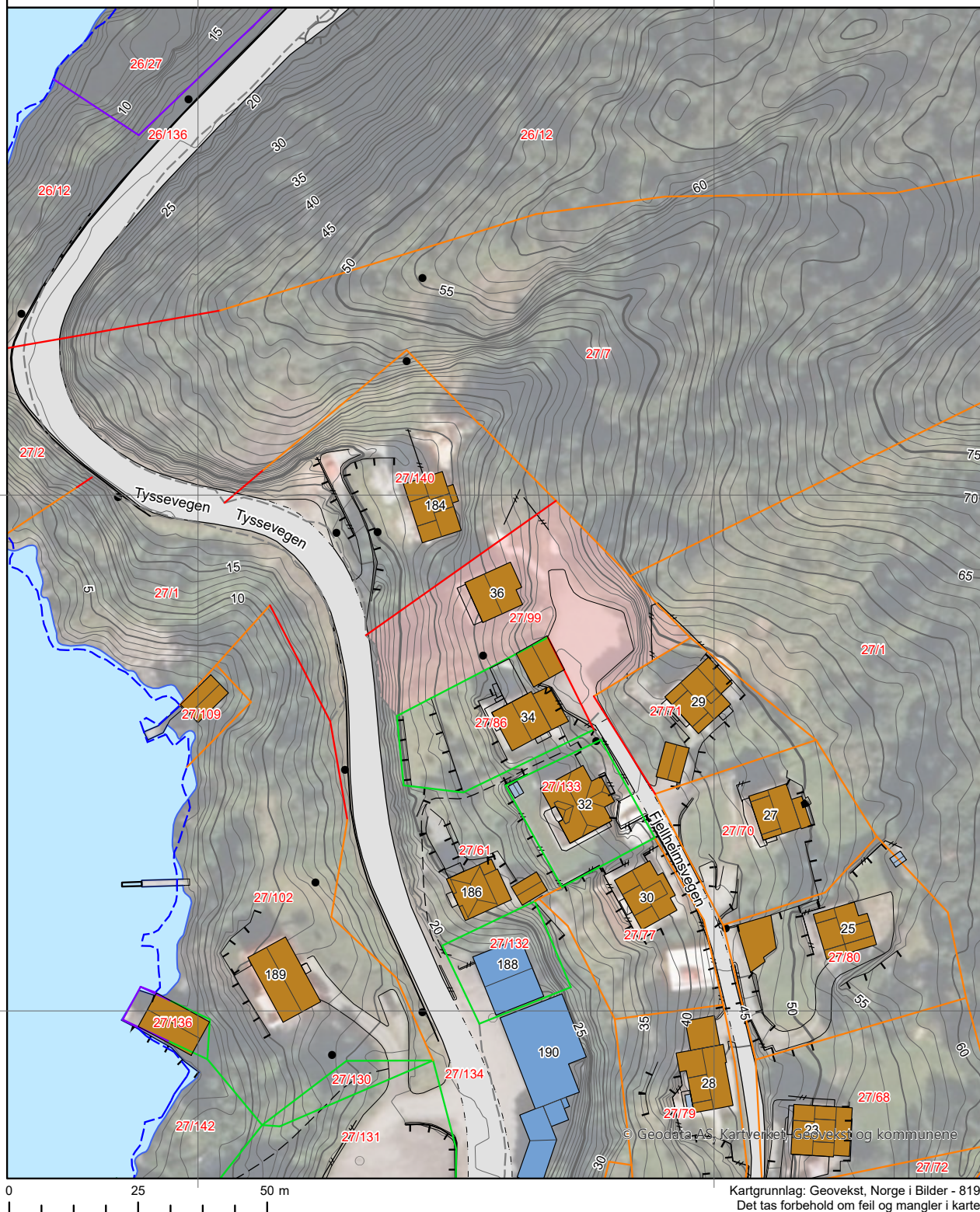
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 27.5.2025



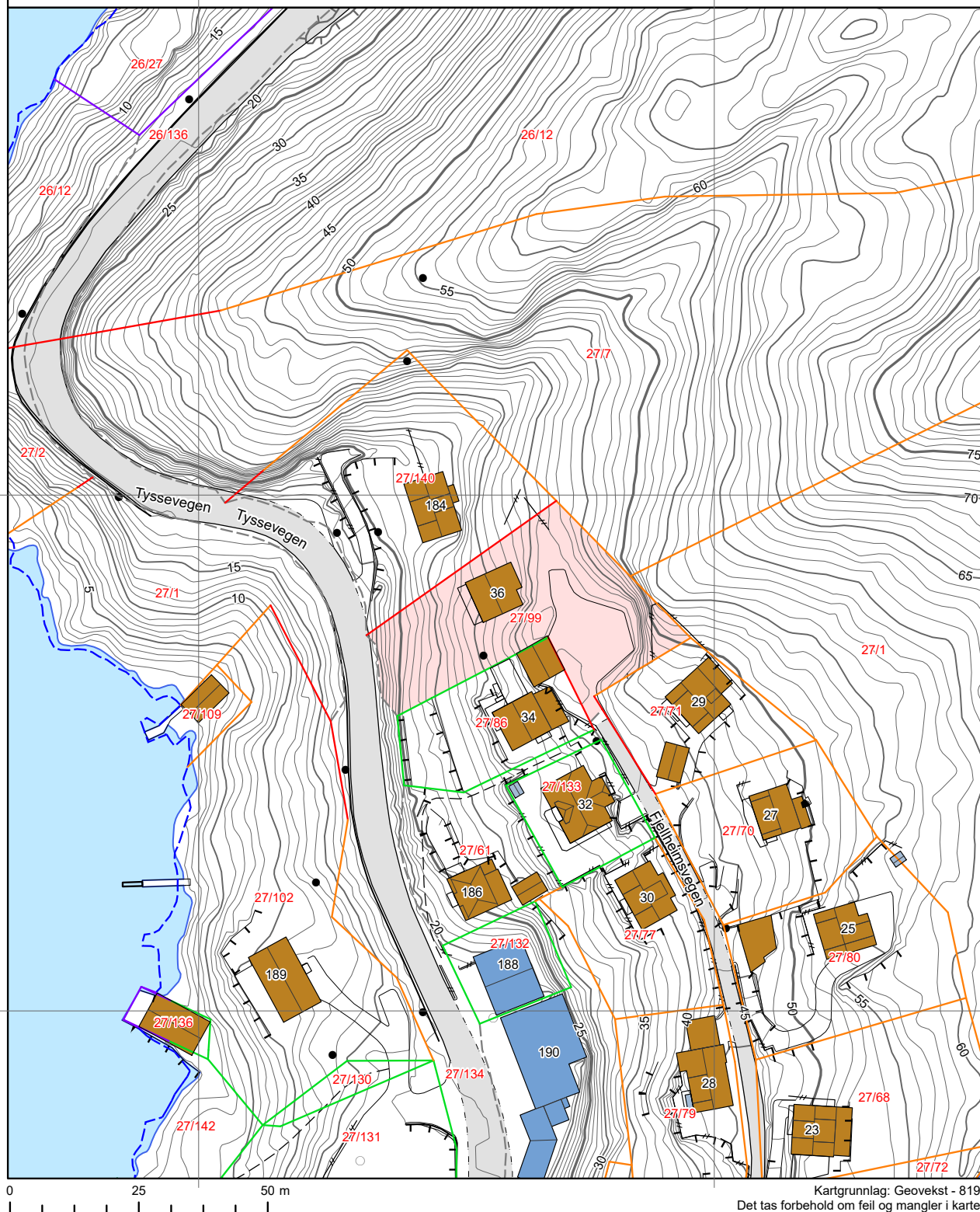
Kommune: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/27/99/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

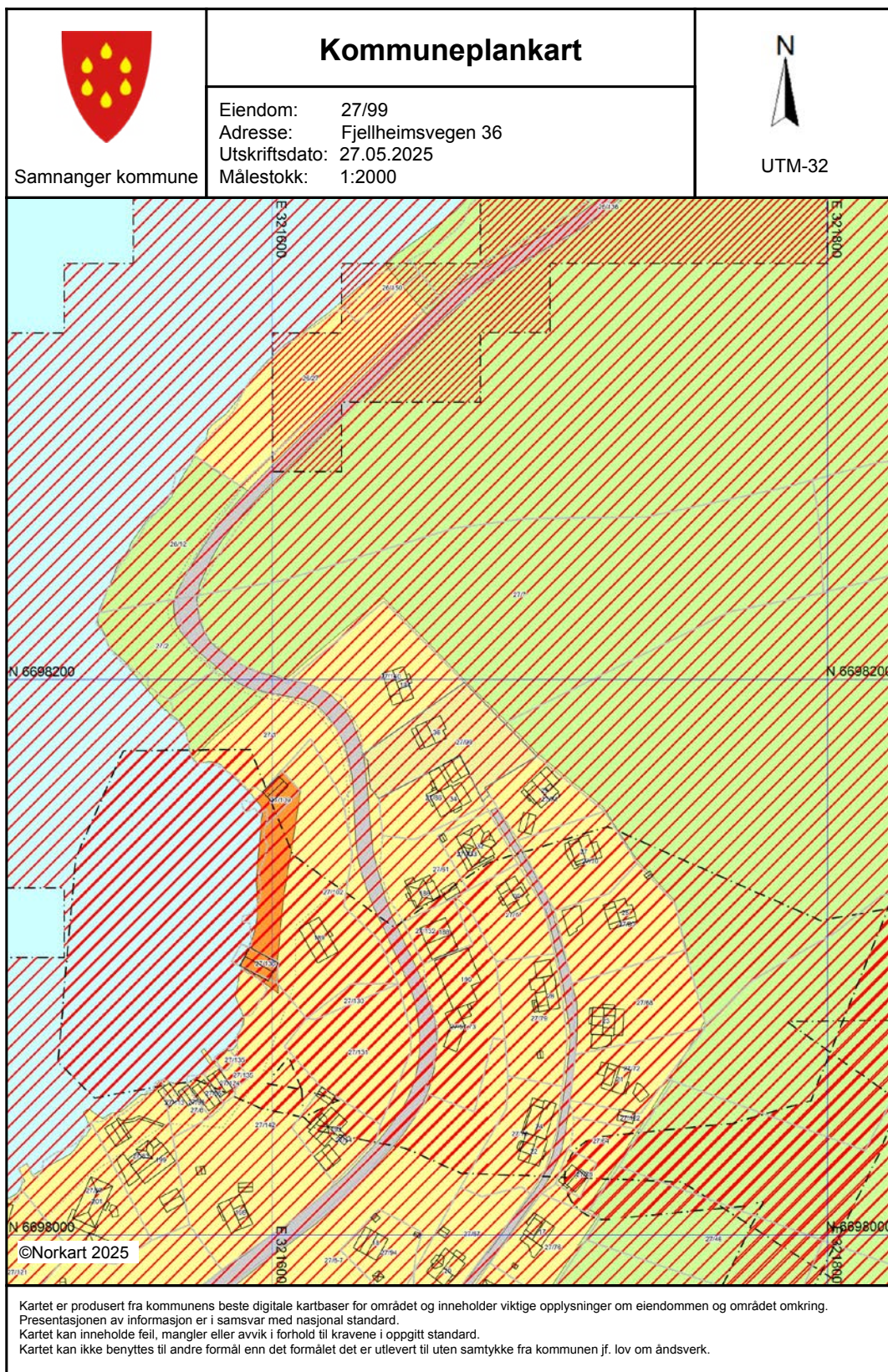
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>
	Bustader - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Køyreveg - noverande
	<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>
	LNFR-areal - noverande
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
	<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i>
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningsanlegg)
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>
	Faresonegrense
	Forbodsgrense sjø
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål

Nabolagsprofil

Fjellheimsvegen 36 - Nabolaget Haga/Tysse - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trengereid stasjon Linje R40	19 min 15.7 km
Bergen Flesland	53 min
Tysse ved brannstasjon Linje 925, 934, 940	0 km

Skoler

Samnanger barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Samnanger ungdomsskule (8-10 kl.) 88 elever, 6 klasser	20 min 1.4 km
Fusa vidaregåande skule 220 elever, 23 klasser	24 min 24 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	30 min 26 km

«Vakker natur med nærhet til
sjø, skog og by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

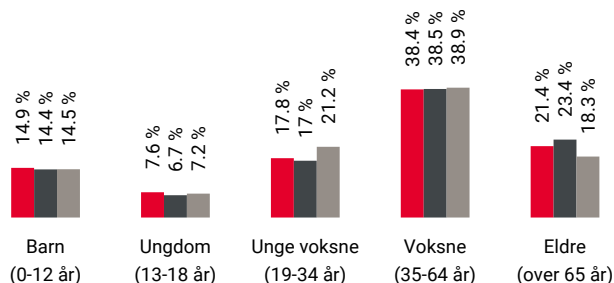
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haga/Tysse	1 137	538
Samnanger kommune	2 501	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dråpeslottet barnehage (0-5 år) 53 barn	5 min 2.7 km
Vassloppa barnehage (0-5 år) 35 barn	8 min 5.3 km
Aadland Gards- og friluftsbarnhage (1-5 ... 26 barn	8 min 6 km

Dagligvare

Snarkjøp Tysse Landhandleri As	18 min
Kiwi Bjørkheim	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



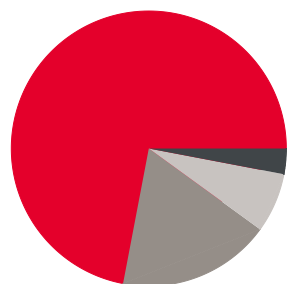
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Samnanger ungdomsskule	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
⚽ Hagabotnane idrettsanlegg	4 min	🚗
Fotball, friidrett	2 km	
🚴 Optimum	28 min	🚗
🚴 Aktiv365 Arna	29 min	🚗

Boligmasse



72% enebolig
3% rekkehus
18% blokk
7% annet

«Særdeles gode skoler. Bynært bygdeliv, man nyter roen samtidig som man har nærhet til Bergen med alle urbane fasiliteter. Trygt for barn, nærhet til fjord og fjell.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bjørkheim senter

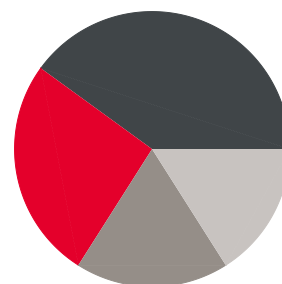
7 min 🚗



Vitusapotek Fusa

24 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

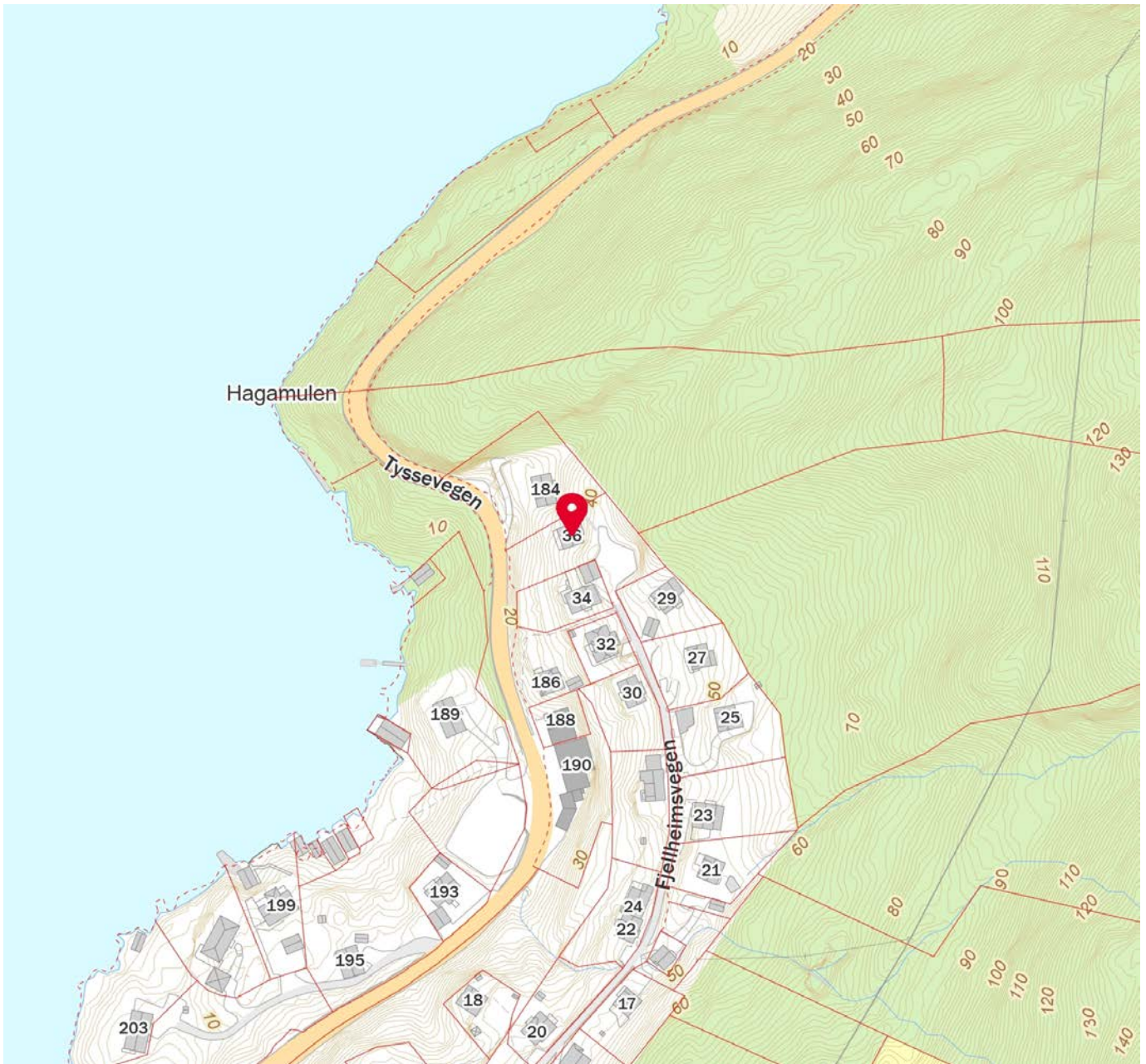
Haga/Tysse

Samnanger kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellheimsvegen 36
5650 TYSSE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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