



aktiv.

Kalvatræ 20, 5382 SKOGSVÅG

Skap ditt drømmehjem! Båtplass medfølger. Stor enebolig. Rolig og naturnær beliggenhet. Dobbel garasje. Gode solforhold.



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-

Total ink omk.: Kr 2 990 000,-

Selger: Linn Elisabeth Storaker

Ekren

Evi Therese Storaker Ekren

Madeleine Helene Storaker

Ekren

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1989

BRA-i/BRA Total 217/270 kvm

Tomtstr.: 1200 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 186

Oppdragsnr.: 1505250076

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Kalvatræ 20! En stor familiebolig med mye potensiale, i rolige og naturnære omgivelser.

Verdt å nevne:

Båtplass i Kallestadvik medfølger

Stor tomt med flotte uteområder

Dobbel garasje og stor biloppstillingsplass

Terrasse og balkong med flotte solforhold

Kort vei til busstopp på Kallestad

Nærhet til Skogsvåg med skole, barnehage, butikk m.m.

Mye oppbevaringsplass

Ny varmepumpe i 2023

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, to soverom, stue og to boder.

2. etasje: Gang, mellomgang, bad, soverom, kontor, stue og kjøkken.

3. etasje: Tre loftsrom

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	42
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Garasjekjeller

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré(3,7m²), gang(16m²), vaskerom(4,3m²), bad(7,1m²), soverom(8,1m²), soverom(9,9m²), stue(17,3m²), bod(10,1m²), bod(4,3m²).

BRA-e: 47 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 94 m² Gang(7,8m²), mellomgang(3,8m²), bad(3,4m²), soverom(12m²), kontor(4,4m²), stue(45,5m²), kjøkken(14,3m²).

3. etasje

BRA-i: 38 m² Stue(15,2m²), soverom(11,4m²), soverom(11,2m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m² Fra stuen er det utgang til terrasse på 5 m² og en på 25 m².

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, belegningsstein, trapper, murer, terrasse og beplantning. Tomtegrenser er hentet fra skyldskifte.

Beliggenhet

Kalvatræ 20 ligger rolig og naturnært til i flotte Kallestad. Herfra er det en kort kjøretur til Skogsvåg, med Sund Senter, dagligvare, skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er kort vei til busstopp på Kallestad, med linjer 454 og 452.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Skogsvåg skule (1-7 kl.) 4.8 km
Spildepollen skule (1-7 kl.) 8.6 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.) 13.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 15.5 km
Sotra vgs - avd. Sund 5.1 km
Sotra vidaregåande skule 15.5 km

Barnehager

Skogsvåg barnehage (0-5 år) 3.6 km
Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år) 4.8 km
Spildepollen barnehage (1-5 år) 8.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg (PostNord) 3.2 km
Kiwi Sund Senter 3.6 km

Sport

Kallestad - ballbinge 0.3 km
Hald stadion 3.5 km
Ballspill, fotball 3.6 km

MOVA 3.7 km
MOVA 16.7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Boligen har vinduer med isolerglass i trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Byggegrunn/Grunnmur: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble registrert saltutslag på murene.

Yttervegg: Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Det var ikke mulig og lokalisere musebånd.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det er registrert en del svertesopp på kistebordene.

Undertak/Taktekking: Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Det ble observert mose på takstein, og det er ikke montert snøfangere på taket. Det er også rustdannelse på beslaget som er benyttet rundt pipen.

Loft: Loftkonstruksjonen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon. Det er benyttet plastfolie på vegg og himlingsflatene. I knekottene er det stedvis benyttet plastfolie og ikke.

Balkong: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter. Dagens krav er på 1 meter.

Innvendige vann- og avløpsrør: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Det er ikke opplyst om eksakt årstall for vannforsyningsrørene.

Varmtvannsbereder: Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen må være såkalt fast tilkoblet. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Vinduer og ytterdører: Det er registrert råteskader i enkelte av vinduskarmene. Det er registrert punktert vindusrute i 2. etasje og 3. etasje. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet.

Våtrom Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Det er ikke benyttet sokkellist/bunnlist på undersiden av baderomsplatene og det er skader på tapet på badet i 2. etasje.

Våtrom Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk og det ble registrert bom i enkelte fliser.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 85 m² BRA / 85 m² BRA-i

2.etg: 94 m² BRA / 94 m² BRA-i

3.etg 38 m² BRA / 38 m² BRA-i

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Etasje: Entré(3,7m²), gang(16m²), vaskerom(4,3m²), bad(7,1m²), soverom(8,1m²), soverom(9,9m²), stue(17,3m²), bod(10,1m²), bod(4,3m²).

2. etg: Gang(7,8m²), mellomgang(3,8m²), bad(3,4m²), soverom(12m²), kontor(4,4m²), stue(45,5m²), kjøkken(14,3m²).

3. etg: Loftsrom(15,2m²), loftsrom(11,4m²), loftsrom(11,2m²).

I tillegg er det en garasje på 47 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet i 1.etasje har terrazzogulv, badet i 2.etasje og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har tepper og laminatgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har baderomsplater, badet i 2.etasje har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

Velkommen inn!

Første etasje:

Entré og gang |

Vi møtes av en lys og romslig entré og kommer videre inn i en stor gang. Her er det god plass til å henge fra seg! Begge rommene har gulvvarme.

Kjellerstue |

Vi beveger oss inn i en kjellerstue målt til 17,3 m².

Soverom |

I samme etasje finner vi to luftige soverom, målt til 9,9m² og 8,1m².

Bad |

Badet i samme etasje er målt til har terrazzogulv og baderomsplater på veggene. Her er det varmekabler i gulvet.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en bod på 10,1 m².

Andre etasje:

Stue |

Stor stue målt til 45,5 m². Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med sofakrok og spisestue.

Terrasse og balkong |

Fra stuen er det utgang til balkong på 5m² og terrasse på 25m².

Kjøkken |

Tidløs kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, montert i 2015/16. Over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum og ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Her er det rikelig med plass til både oppbevaring og matlaging.

Bad |

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er benyttet fliser og tapet på veggene.

Soverom |

Stort soverom målt til 12m². God plass til å innrede.

Kontor |

Kontor målt til 4,4 m².

Tredje etasje:

Loft |

Loftet har tre rom, målt til hhv. 15 m², 11,2 m² og 11,4 m².

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 190 liter fra 2022.

- Sikringsskapet inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Opplysninger fra selger:

- Garasjen ble bygget i 2005.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2015-2016.
- Varmepumpen ble installert i 2023.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbel garasje og stor biloppstillingsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré, gangen og badene, varmepumpe og peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 657

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fakturert hittil i 2025 (pr. 23.03.2025): 3 414,41 kr

Fakturert i 2024: 13 457,-

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden.

Formuesverdi primær

Kr 825 378

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 301 510

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 800

Velforening

Det betales en årlig avgift på kr 800 til Kalvatræ Veilag. Dette dekker vedlikehold av vei og brøyting på vinteren. Avgiften kan variere etter hvor mye brøyting som er nødvendig.

I tillegg betaler eier en symbolsk sum på kr 500 per år til nabo i Kalvatræ 22. Dette dekker strøm og spyling av felles pumpeanlegg. Pumpeanlegget er kommunalt.

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 2, bruksnummer 186 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/2/186:

16.08.1984 - Dokumentnr: 9773 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:2 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 594099 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:2 Bnr:186

16.08.1984 - Dokumentnr: 9773 - Bestemmelse om gjerde

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:2 Bnr:3

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bolighus, datert 18.10.1989

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent byggemelding for nybygg, boligbygg datert 03.02.1988

Det foreligger byggetillatelse for nybygg, bolighus datert 08.03.1989

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.02.1988

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene som er angitt som "soverom" på loftet ikke er godkjent for varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som uinnredet loft på byggetegningene, og det er ikke foretatt bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.10.1989.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 990 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 005 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 008 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Provisjon: 50 000,-

Grunnpakke: 14 455,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

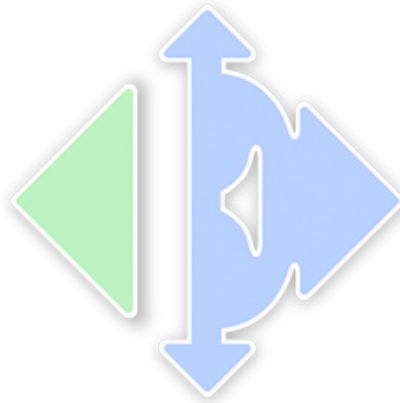
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

04.04.2025

Vedlegg

Selveier Enebolig
Kalvatræ 20
5382 Skogsvåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 04/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 186
Hjemmelshaver:	Kurt Arne Ekren
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 200 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.03.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Linn Elisabeth Storaker Ekren
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, belegningsstein, trapper, murer, terrasse og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over 3 plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 5m².

Fra stuen er det utgang til terrasse på 25m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, gangen og badene, varmepumpe og peis. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet i 1.etasje har terrazzogulv, badet i 2.etasje og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har tepper og laminatgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har baderomsplater, badet i 2.etasje har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og panel.

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

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Garasjen er fra 2005.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2015-2016.
- Varmepumpen ble installert i 2023.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	85	0	0	0	70	15
2. Etasje	94	0	0	30	94	0
3. Etasje	38	0	0	0	38	0
SUM BYGNING	217	0	0	30	202	15
SUM BRA	217					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	47	0	0	0	47
Garasje kjeller	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	0	53	0	0	0	53
SUM BRA	53					

BRA-i:

1. Etasje: Entré(3,7m²), gang(16m²), vaskerom(4,3m²), bad(7,1m²), soverom(8,1m²), soverom(9,9m²), stue(17,3m²), bod(10,1m²), bod(4,3m²).

2. Etasje: Gang(7,8m²), mellomgang(3,8m²), bad(3,4m²), soverom(12m²), kontor(4,4m²), stue(45,5m²), kjøkken(14,3m²).

3. Etasje: Stue(15,2m²), soverom(11,4m²), soverom(11,2m²).

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

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

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av natustein, murt i betong og betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som halvvalmkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Garasjer og tilleggsbygg kontrolleres ikke ytterligere, grunnet større avvik i grunnmuren gjøres det oppmerksom på følgende:

Det er større sprekker i grunnmuren, muren har også falt ut. Det må påregnes kostnader for utbedring av murene på garasjen, estimert til kroner 100.000-300.000. Setninger/skjevheter som påvist på garasjen utgjør en risiko.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

04/04/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at flere av veggene er åpne mot grunn samt at det er avdekket avvik.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng jevnlig kontrolleres og holdes under oppsyn, forholdet utgjør en risiko for fuktskader.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det ble registrert saltutslag på murene (innvendig), saltutslag indikerer fukt i grunnmurene. Fukt i grunnmurene må ses i sammenheng med alder, konstruksjonsmåte og dreneringsforhold, for utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.

På bakgrunn av alder (1989) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning.

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

Det var ikke mulig og lokalisere musebånd eller annen sikring mot skadedyr på baksiden av ytterkledningen, forholdet utgjør en risiko.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i trekarmer og pvckarmer.
Vinduene er fra byggeår med unntak av ett vindue i 1.etasje som er fra 2015 og vinduer i 3.etasje som er fra 2017.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er registrert råteskader i enkelte av vinduskarmene, utskiftning må påregnes.

Det er registrert punktert vindusrute i 2.etasje og 3.etasje, utskiftning må påregnes.

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

Terrassedøren i stuen går tregt og må justeres.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

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

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Det er registrert en del svertesopp på kistebordene, rengjøring og vedlikehold må påregnes.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekkning.

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

Taktekkingen er av eldre dato.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og beslag.

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

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

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen, med dagens løsning ledes ikke nedløpene bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

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

Det er rustdannelser på beslaget som er benyttet rundt pipen, utskiftning må påregnes.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftet er innredet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Loftkonstruksjonen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Det er benyttet plastfolie på vegg og himlingsflatene (bak panel), stedvis er det åpninger i overflatene som gjør plastfolien synlig, forholdet utgjør en risiko for at plastfolien kan skades som vil kunne føre til kondens i konstruksjonen.

I knekottene er det stedvis benyttet plastfolie og ikke, forholdet kan gi økt fare for kondens i konstruksjonen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 5m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på 25m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater og tapet på veggene og tak-ess plater i himlingen på badet i 2.etasje.

Det er benyttet baderomsplater på veggene og tak-ess plater i himlingen på badet i 1.etasje.

Det er benyttet fliser og tapet på veggene og tak-ess plater i himlingen på vaskerommet.

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

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke benyttet sokkellist/bunnlist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Det er skader på tapet på badet i 2.etasje.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet terrazzogulv på badet i 1.etasje.

Det er benyttet fliser på badet i 2.etasje og vaskerommet.

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

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

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjgarnityr.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger av våtrommene innen kort tid.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det er ikke opplyst om eksakt årstall for vannforsyningsrørene. Det er antatt at halve forventete levetid er oppbrukt. Ved modernisering av våtrommene må det installeres fordelerskap til rørsystemet. Fordelerskap skal være utstyrt med drengåpning som ledes til rom med sluk (for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader).

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 190 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

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

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

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Det er kun montert rekkverk/håndløper på en side i innvendig trapp, for å oppfylle krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det ble registrert saltutslag på murene (innvendig), saltutslag indikerer fukt i grunnmurene. Fukt i grunnmurene må ses i sammenheng med alder, konstruksjonsmåte og dreneringsforhold, for utbedring må det iverksettes tiltak innvendig og utvendig.</p> <p>På bakgrunn av alder (1989) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>
2.1	<p>Yttervegger</p> <p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning.</p> <p>Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>Det var ikke mulig og lokalisere musebånd eller annen sikring mot skadedyr på baksiden av ytterkledningen, forholdet utgjør en risiko.</p> <p>På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.</p>
4.1	<p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.</p> <p>Det er registrert en del svertesopp på kistebordene, rengjøring og vedlikehold må påregnes.</p>
4.2	<p>Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og beslag.</p> <p>Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.</p> <p>Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning må påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen, med dagens løsning ledes ikke nedløpene bort fra boligen.</p> <p>Det er rustdannelse på beslaget som er benyttet rundt pipen, utskiftning må påregnes.</p>
5.1	<p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p>

	<p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standard og byggemetoder.</p> <p>Loftkonstruksjonen har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.</p> <p>Det er benyttet plastfolie på vegg og himlingsflatene (bak panel), stedvis er det åpninger i overflatene som gjør plastfolien synlig, forholdet utgjør en risiko for at plastfolien kan skades som vil kunne føre til kondens i konstruksjonen.</p> <p>I knekottene er det stedvis benyttet plastfolie og ikke, forholdet kan gi økt fare for kondens i konstruksjonen.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter. Dagens krav er på 1 meter.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Det er ikke opplyst om eksakt årstall for vannforsyningsrørene. Det er antatt at halve forventete levetid er oppbrukt. Ved modernisering av våtrommene må det installeres fordelerskap til rørsystemet. Fordelerskap skal være utstyrt med drensåpning som ledes til rom med sluk (for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader).</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Som følge av alder på de eldste vinduene og altandører bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.</p> <p>Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.</p> <p>Det er registrert råteskader i enkelte av vinduskarmene, utskiftning må påregnes.</p> <p>Det er registrert punktert vindusrute i 2.etasje og 3.etasje, utskiftning må påregnes.</p> <p>Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.</p> <p>Terrassedøren i stuen går tregt og må justeres.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det er ikke benyttet sokkellist/bunnlist på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader.</p> <p>Det er skader på tapet på badet i 2.etasje.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.</p> <p>Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger av våtrommene innen kort tid.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250076	
Selger 1 navn	
Linn Elisabeth Storaker Ekren	
Gateadresse	
Kalvatrø 20	
Poststed	Postnr
SKOGSVÅG	5382
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Kurt Arne Ekren
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505250076

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Elisabeth Storaker Ekren	fd8f925897ac57e2bbc2002 383ba2ba20900ebee	18.03.2025 09:51:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250076

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

Nabolagsprofil

Kalvatræ 20

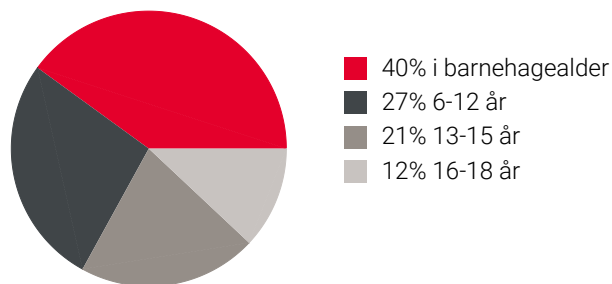
Offentlig transport

🚶 Kallestad Linje 420, 452, 454	9 min 🚶 0.8 km
✈ Bergen Flesland	39 min 🚶

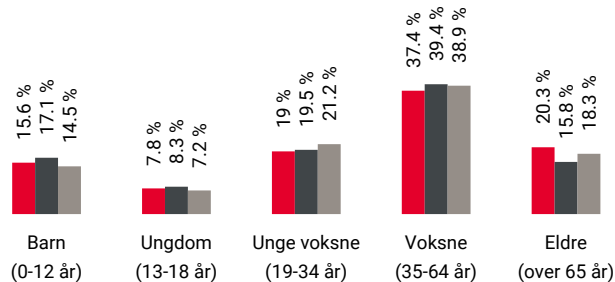
Skoler

Skogsvåg skule (1-7 kl.) 223 elever, 14 klasser	6 min 🚶 4.8 km
Spildepollen skule (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	12 min 🚶 8.6 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.) 359 elever, 14 klasser	15 min 🚶 13.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	19 min 🚶 15.5 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	7 min 🚶 5.1 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	19 min 🚶 15.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Kallestad	323	140
🟤 Kommune: Øygarden	39 032	16 015
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

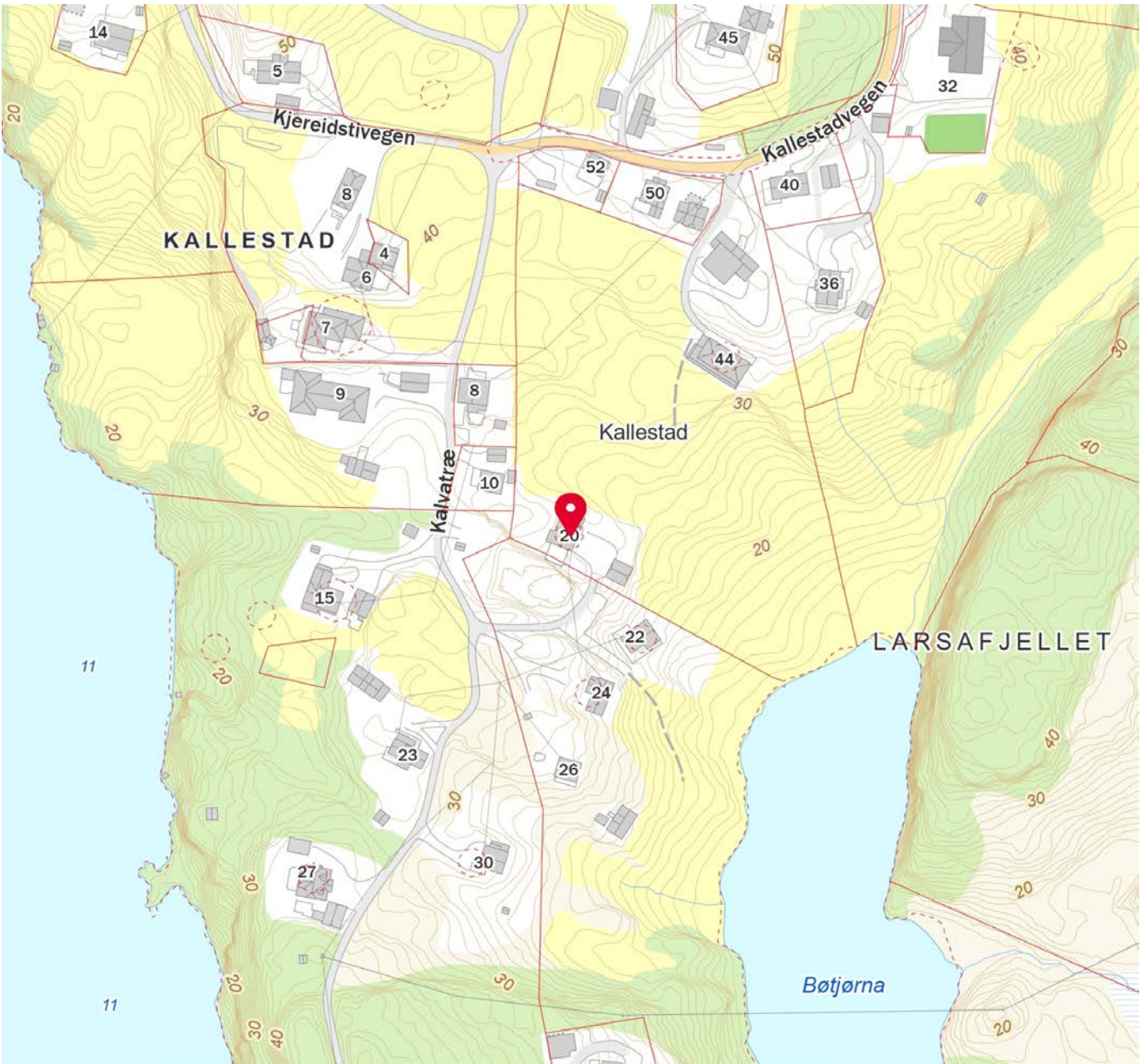
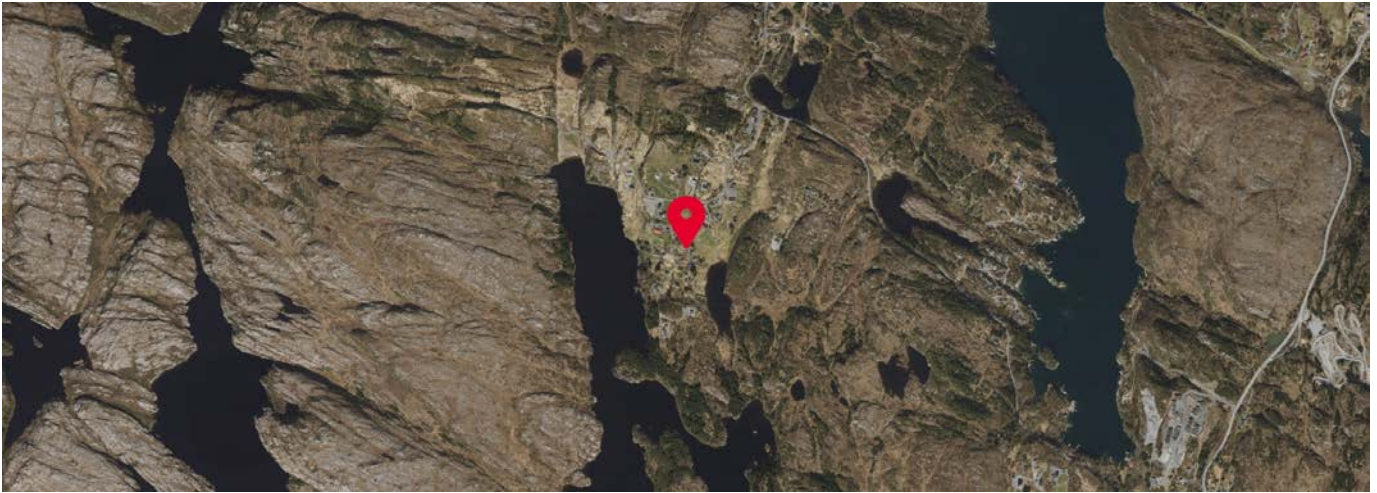
Skogsvåg barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 🚶 3.6 km
Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 🚶 4.8 km
Spildepollen barnehage (1-5 år) 88 barn	11 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg PostNord	4 min 🚶 3.2 km
Kiwi Sund Senter	4 min 🚶

Sport

⚽ Kallestad - ballbinge Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Hald stadion Ballspill, fotball	4 min 🚶 3.6 km
🏊 Sprek & Blid Skogsvåg	4 min 🚶
🏊 Sprek & Blid Straume	20 min 🚶



Kommune:	Styre, råd, utval o.a.	Møtestad:	Møtedato:
Fjell	Bygningsråd	Brannstasjonen/ Bildøybakken	1.12.86

635/86 Sakshandsamar: Martin Aasen Jnr. 4826.86

KLAGE.

Klage frå Kurt Ekren, v/adv. Thorvald Ornell Myhre, Strandgt. 4, 5000 Bergen over vedtak i Fjell bygningsråd den 20/10-86 sak 534/86, vedk. avslag på oppføring av bustadhus på gnr. 2, bnr. 186 - Kallestad.

Merknader: Bygningsrådet sitt vedtak i sak 534/86 den 20/10-86:
 "Bygningsrådet avsler søknaden med heimel i "Forskrifter om utslepp fra separate avløpsanlegg." Bygningsrådet kan ikkje godkjenna bygging i nedslagsfeltet til Bøtjørna/Storavatnet."

Adv. Th. Ornell Myhre peiker på det urimelege i at Kurt Ekren i løpet av dei siste 10 åra har innretta seg etter mundtlege uttaler frå kommunen om at han kan få byggja på denne tomta, og utfrå dette har han investert ca. kr 50.000,- i fellesprosjekt med naboen til veg og vassleidning, og at desse investeringane vil vera bortkasta .

Vidare ber klagaren om få framlagt målingar av forureiningsgraden i nemnde ferskvatn, då han meiner at utslepp via spredningsgrøft frå Ekren sin tomt ikkje auka forureininga. Han meiner og at bygningsrådet bør vera varsame med å kalla attende godkjenning gjeve av helserådet p.g.a. vedtaket sin alder, med mindre forureininga har auka vesentleg. Klagaren hevdar at bygningsrådet ikkje har føreteke ein korrekt vurdering av føremunar og ulemper ved event. utslepp, jamf. paragr. 7 i miljøverndept. forskrifter.

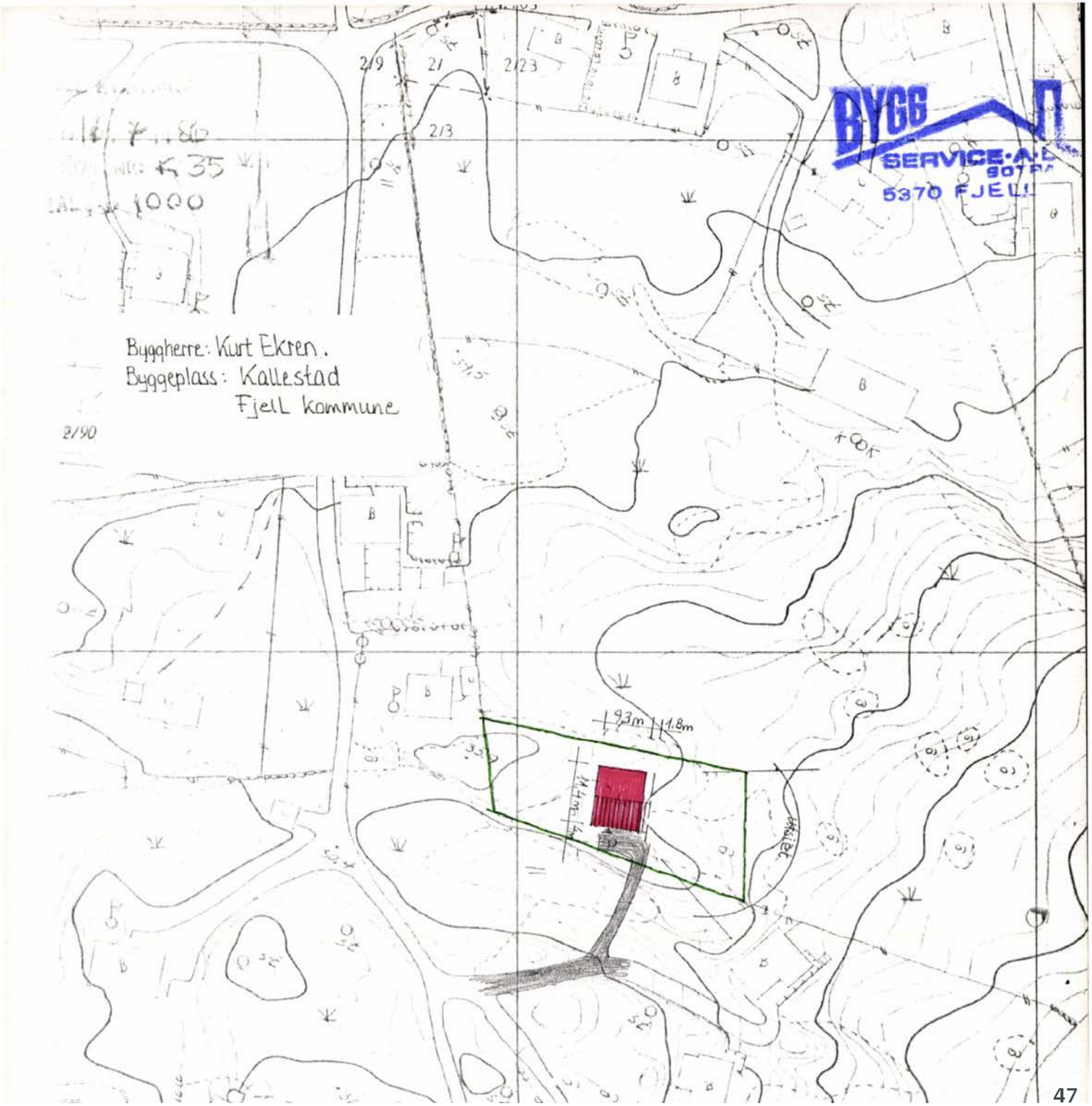
Bygningsrådet har vurdert at utviding av utslepp til Bøtjørna ikkje er forsvarleg.

Det er ikkje kome fram noko nytt i saka.

BYGG
SERVICE A/S
807 PF
5370 FJELL

Byggherre: Kurt Ekren.
Byggeplass: Kallestad
Fjell kommune

2/90



M Ø T E B O K

Side nr. 1

Kommune: Styre, råd, utval o. a. Møtestad: Møtedato:
Fjell Bygningsråd Brannstasjonen/
Bildøybakken 20.10.86

534/86 Sakshandsamar: Martin Aasen Jnr. 2642.86

BYGGEMELDING

Søknad frå Kurt Ekren, Kallestad, 5370 Fjell for oppføring av bustadhus på gnr. 2, bnr. 186 - Kallestad.
Meldar: Byggservice A/L Sotra, 5370 Fjell.

Merknader: Frådeling av tomten vart godkjend i Fjell Bygningsråd den 30/8-76 sak 268/76.
Det føreligg tinglyst erklæring om bruksrett til gardsveg over bnr. 11, samt rett til grunn til parkeringsplass.
Helserådet si godkjenning er nå over 10 år, og vurdering/praksis vedk. forureining i dette området har vorte endra.
Tomta ligg i nedslagsfeltet til Bøtjørna og bygningsrådet har i seinare tid avslege bygging i nedslagsfeltet til Storavatnet.

Framlegg: Bygningsrådet avslær søknaden med heimel i "Forskrifter om utslepp fra separate avløpsanlegg."
Bygningsrådet kan ikkje godkjenna bygging i nedslagsfeltet til Bøtjørna/Storavatnet.

Vedtak: Bygningssjefen sitt framlegg i sak nr. 534/86 vert samsøystes vedteke.

24. Sanitærlegg (F.kap. 47:2)	Klosett, bad, sluk etc.
25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47:1)	Spesifikasjon <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekk-ventilator er vist på teikningane <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon (eigne teikningar må sendast inn)
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F.kap. 48)	Tal på luker, ventilasjon, brannloasjon, transportveg m.m.
27. Oppvarmingsystem, piper og eldstader (L. § 106, F.kap. 49)	<input checked="" type="checkbox"/> Omnsfyring <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming <input type="checkbox"/> Type <input type="checkbox"/> Pelis <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg <input type="checkbox"/> Eldstad med flytande brønne <input type="checkbox"/> Tank for flytande brønne <input type="checkbox"/> Eldstader og feidstørrer er vist på teikningane
28. Brannvern (F.del 3 F.kap. 47, 49)	Bygningen si bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Branncelleinnending/brannmur (ar) går fram av teikning eller beskriv <input type="checkbox"/> Rømningsveg og markeringslys går fram av teikning eller beskriv <input type="checkbox"/> Røykvarsler <input type="checkbox"/> Brannalarmanlegg <input type="checkbox"/> Sprinkleranlegg
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	<input type="checkbox"/> Heisar <input type="checkbox"/> Støttemur <input type="checkbox"/> Inngjerding mot veg
30. Tilleggsopplysningar	
31. Underskrifter	FJELL den 01.03.88 for Kurt Ekren den 01.03.88 Byggherre-underskrift Meldar-underskrift

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Sund Byggherrefor. H. 295

TEKNISK ETAT
 FJELL KOMMUNE
 1988 -03- 0 2
 J.nr. 11162
 Ark.nr. 511 - MAR
 BR 44/88

Jfr. bygningslova av 18 juni 1965(L) og bygningsforskriftene av 1965 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil seinke sakhandlinga. Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

Til bygningsrådet i: FJELL KOMMUNE

Arbeidsstad: HALESTAD 5382 SKOGSVÅG 2 - 186

Eigar/festar av tomt (namn og fødselsnr.): KURT EKREN HALESTAD 5382 SKOGSVÅG Til: 336095

Byggherre (namn): B. TELLE'S TREARBEID AS Adress: 5370 FJELL Til: 336030

Meldar (namn): B. TELLE'S TREARBEID AS Adress: 5370 FJELL Til: 336030

1. Kva slags arbeid (L. § 93, F.kap. 14) Nybygg Tilbygg Fløygg Endring Hovudreparasjon
 2. Kva slags bygning (L. § 70 - 86) Bustadbygg Kontor-/forrbygg Industri-lokale Bilverkstad Driftbygning for jordbruk
 Skule Forsamlings-lokale Garasje Uthus Hytte
 3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 51:1) Gjenpart av nabovareil med kvittering (bruk blankett) Situasjonspen-kart på skrivne namn på nabobane og gjenbuarene Etasjeplanar Snitt Fasadar Statiske utrekningar Konstruksjonsteikningar
 4. Dispensasjonsøknad (L. § 7) Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i: Bygningalov Byggeforskrifter Vekttekter Reguleringsplan

BUSETNADEN

5. Minste avstand (L. § 70, 81, F.kap. 30:32, 36:32, 38:32, 38:4) Til eigdomsgrense: m Til midten av veg: m Til annan bygning på same eigedom: m
 på situasjonsplanen/kartet SJA Går/ut eiendom Ja Nei

6. Busetnaden (L. § 70 - 77, F.kap. 22, 23:1) Busetnaden grunnflate: BA Eldre bygg m² Nybygg m² i alt m²
 Brutto golvflate: Eldre bygg m² Nybygg m² i alt m²

Tal på høgder 1 Tal på husvære 1 Tomteareal 41100 m² Trulig verdi av byggjearbeidet (ekskl. tomt): kr. 850000

7. Inneing (F.kap. 41, 54) På teikninga er påført: Romareal Romhegd Romvolum Lyflate Areal på uterom godkjening Vedlagt Frå i samsvar med Justidept. sine krav godkjenning

Godkjent
Fjell Bygningsråd
BYGNINGSSJEFEN
I FJELL

Kommune sin arkivnr.: 511

BUSETNADEN

8. Tilkost til bygget (F.kap. 23:2)	Mellom bilveg og hovedinngang er: - største stasjon
	- smalaste passasje
<input type="checkbox"/> Tilkost og merking av denne går fram av teikning	

BYGGJETOMTA

9. Regulering, Oppmåling (L. 55 22 - 33, 63)	Ligg tomta i regulert område? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er tomta oppmålt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
10. Veg (L. 9 66)	For bustadbygg skal situasjonsplan/-kart visa garasjeplassering (og så framtidig)	
	a. <input checked="" type="checkbox"/> Tomta har vegsamband med høgveg/fylkesveg	Ligg det føre av køyreføleivye frå veggjefen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	b. <input type="checkbox"/> Tomta har vegsamband med kommunal veg	
	c. <input type="checkbox"/> Tomta har vegsamband med privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Er sambandsvegen ferdig opparbeidd? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
11. Vatn (L. 5 05)	Vassforsyning frå: <input type="checkbox"/> Offentleg vassverk <input checked="" type="checkbox"/> Fellesvassverk <input type="checkbox"/> Eigen/felles brunn <input type="checkbox"/> Seterne <input type="checkbox"/> Anna	
	Vatn frå anna enn offentlig vassverk krev særskild godkjenning. Ligg slik godkjenning føre? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kopi vedlagt	
12. Kloakk (L. 5 86, nr. 2)	Kloakk vil tilknyttast <input type="checkbox"/> Offentleg kloakk <input type="checkbox"/> Privat kloakkanlegg <input type="checkbox"/> Vasskøstet skal installeres	Ordring er teikna inn på situasjonsplan/-kart og gjort greie for i eige vedlegg. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
13. Byggegrunn, Drenering (L. 5 58, F.kap. 42:5, 45:2)	Grunnen er: <input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire	Rapport er vedlagt <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Drenering ved: <input type="checkbox"/> Revr <input type="checkbox"/> Tal på røder <input type="checkbox"/> Røyr/diameter <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input checked="" type="checkbox"/> Sjøvdrønering	
	Drenerings vil førest til: <input type="checkbox"/> Off. avløps- system <input type="checkbox"/> Terreng	Ordring er teikna inn på situasjonsplan/-kart og gjort greie for i eige vedlegg. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

DETALJER OM BYGNINGEN

14. Kjellergolv, Golv på terrang (F.kap. 42:4, 41:32, 53)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige vedlegg <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
15. Kjelleryttervegger (F.kap. 42:3, 53)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige vedlegg <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
16. Yttervegger (F.del 3 F.kap. 43:1, 53)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	<input checked="" type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte element/saksjonar <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.

17. Dører, Vindauger (F.kap. 42:3, 53)	Materiale, konstruksjon	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	<input type="checkbox"/> Høvestalet 1/F er ført på planeteikningane	(F = vindauger, dørflater F = Total ytterveggflate)
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
18. Innvendige berevgar (F.del 3 F.kap. 43:11, 52)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvare)	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	<input checked="" type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte element/saksjonar <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
19. Andre innvendige veggar (F.del 3 F.kap. 52)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvare)	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	<input type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte element/saksjonar <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Dokumentasjon Gjeven på <input type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
20. Etasjeskilje (F.del 3 F.kap. 44:1, 52, 53)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	<input type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte element/saksjonar <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Dokumentasjon Gjeven på <input type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
21. Tak (F.del 3 F.kap. 45, 53)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesime	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Taktype <input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbest sementsplater <input type="checkbox"/> Natur-skifer <input type="checkbox"/> Metall-plater <input type="checkbox"/> Anna	
	<input checked="" type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte element/saksjonar <input type="checkbox"/> Fabrikk, type	
	Ventilasjon m.v. i tak/loft	
	Dokumentasjon Gjeven på <input type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
22. Balkonger, terrassar og andre fasade-framspring (F. kap. 44:2)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, rekkverkshøg m.v.	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.
23. Trapper (F. kap. 46)	Materiale, konstruksjon, dimensjonar, stigningsforhold, rekkverkshøg, lysforhold m.v.	<i>SJA BESKRIVELSE</i>
	Dokumentasjon Gjeven på <input checked="" type="checkbox"/> teikningar <input type="checkbox"/> Eige bilag <input type="checkbox"/> nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlege byggeforsagnar	Tilv.

(Kommune)

Fjell

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar

B. Telle's Trearbeid A/S
5370 Fjell

Byggherre

Kurt Ekren
Kallestad
5382 Skogsvåg

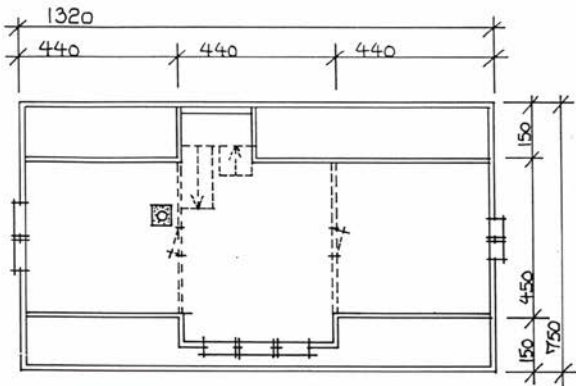
BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kallestad	2	186		

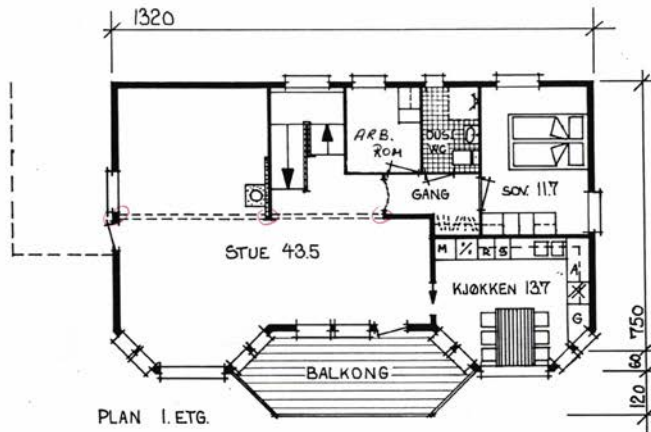
Dykkar søknad	Dato		
	02.03.88		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/vedtak	Fjell Bygningsråd	Vedtaks dato	Saksnr.
		19.12.88	BR 441/88

Merknader

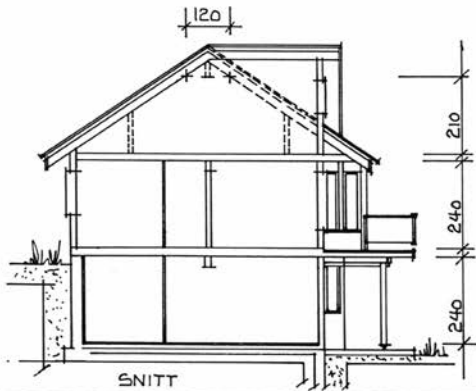
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år.
Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.



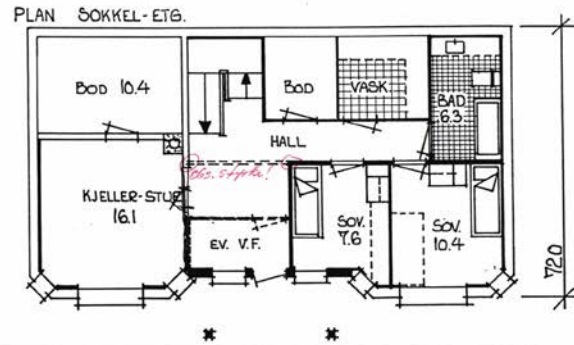
PLAN LOFT
UINNREDET



PLAN I. ETG.



SNITT



PLAN SØKKEL-ETG.

BRUTTOAREAL : 98,76 m²
BA : 132,64 m²



TELLE

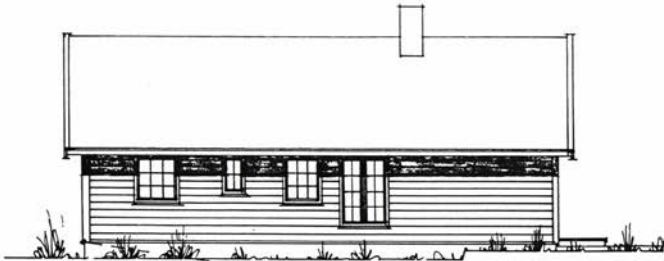
TRELAST
BYGGEVARER
FERDIGHUS
5370 FJELL
TLF. (05) 33 60 30



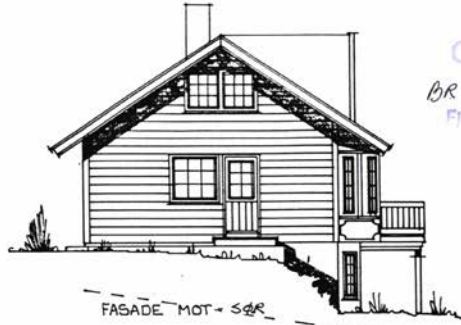
BYGGHERRE : KURT EKREN, KALLESTAD
PLAN, SNITT M = 1:100

LEVERANDØR : B.TELLE'S TREARBEID A/S
TELLNES-ØKIFTET, 5370 FJELL

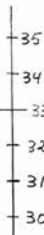
17.2.88



FASADE MOT - VEST



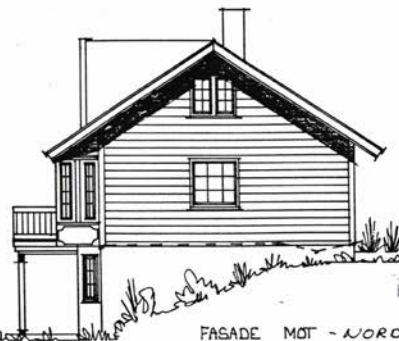
FASADE MOT - SØR



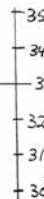
Godkjent
BR 44/88
Fjell Bygningråd



FASADE MOT - ØST



FASADE MOT - NORD



BYGNINGSSJEFEN
I FJELL

— — — OPPRINNELIG TERENG
||||| PLANERT TERENG



TELLE

TRELAST
BYGGEVARER
FERDIGHUS
5370 FJELL
TLF. (05) 33 60 30



BYGGHERRE : KURT EKREN, KALLESTAD

FASADER M 1:100

LEVERANDØR : B.TELLE'S TREARBEID A/S
TELLNES-SKIFTET, 5370 FJELL

17.2.88

(Kommune)

Fjell

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

B. Telle's Trearbeid A/S

5370 Fjell

Byggherre

Kurt Ekren

Kallestad

5382 Skogsvåg

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kallestad	2	186		

Dykkar søknad	Dato 02.03.88		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/ vedtak	Fjell Bygningsråd	Vedtaks dato 19.12.88	Saksnr. BR 441/88

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

heile bygget

følgjande del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført: Rest. innreining kjeller, for lite isolasjon mot betong yttervegger, rest. isolering bad, rest. innreining bad i kjeller, midlertidig stenging av terassedør frå stove, just. og komplettering isolasjon på loft, lufting av kloakk føres over tak, forsvarleg tetting rundt pipe, slå på feieluke, brannmur utbetrast ved røykrørsinnføring til pipe, monteringsmelding for oljeovn leverast inn av godkjent installatør, forskriftsmessig spreiding av kloakk til terreng, Elles som påvist på plassen.
Taknedløp ned og ut frå husgrunn.

FJELL KOMMUNE

MØTEBOK

Styre, råd, utval, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningsrådet	19/12/88	BR.441/88	MB

Saksident. 295

Arkiv 511.000

Saka gjeld : SØKNAD FRÅ KURT EKREN, 5382 SKOGSVÅG FOR BYGGING AV BUSTADHUS PÅ GNR. 2, BNR.186 - KALLESTAD

Saksbehandlar: Martin Bjørnevoll

Eigedomar:

Gnr. bnr. festenr

2 186

Kallestad

Skriv/fråsegner:

02/11/88 frå: Fylkesmannen i Hordaland/Ekren Kurt
om: Svar på klageskriv vedk. sak BR 179/88 der klagen
frå søkjar vert teken til følgje

Merknader:

12/12/88

Fylkesmannen har den 02.11.88 teke klagen frå Kurt Ekren til følgje og bede om at bygningsrådet gjev utslepp i samsvar med søknaden d.v.s. med biologisk/kjemisk reinseanlegg.

Innstilling:

Bygningsrådet har ingen merknader til oppføring av bustadhus slik teikningane syner, datert 17.02.88.

I medhald av paragraf 11, og i samsvar med fylkesmannen si avgjerd, får Kurt Ekren inntil vidare utslepp av kloakk på følgjande vilkår: Det skal nyttast Biovac husanlegg med biologisk/kjemisk reinsing.

Servicekontrakt med leverandørfirmaet må opprettast.

Utsleppet frå husanlegget skal førast til spreieing i terrenget.

Vedkomande plassering, utføring og drenering, må det takast kontakt med bygningskontrollen.

Avlaupsanlegget skal vera kontrollert og godkjend av sakkunnige.

Melding om godkjenning skal vera sendt bygningsrådet før

anlegget kan takast i bruk. Avlaupsanlegget skal utførast og

drivast i samsvar med forskrift om utslepp frå separate

avløpsanlegg. Siølv om løvve er gjeve pliktar den som valdar

Vedkomande framføring av el. straum syner ein til vedlagde skriv
frå Sotra Kraftlag.

Elles gjeld VANLEGE VILKÅR, sjå baksida med opplysningar om
KLAGERETT.

Vedtak:

Innstillinga vert samrøystes vedteken.

Reidar Vallestad var ugild i saka og gjekk frå under handsaminga.

MØTEBOK

Side nr. 1

Kommune:	Styre, råd, utval o.a.	Møtestad:	Møtedato:
Fjell	Bygningsrådet	Brannstasjonen/ Bildøybakken	09.05.88

BR 179/88 Sakshandsamar: M. Aasen Jnr. 11162.88

BYGGEMELDING - BUSTADHUS.

Søknad frå Kurt Ekren, Kallestad, 5382 Skogsvåg om bygging av bustadhus på gnr. 2 bnr. 186 - Kallestad.

Meldar: B. Telle's Trearbeid A/S, 5370 Fjell.

MERKNADER: Fjell bygningråd har i møte 30.08.76 godkjent frådeling av bustadtomt på gnr. 2 bnr. 3 - Kallestad. Helserådet hadde godkjent utslepp av spillvatn, spreing, og Storavatnet som vassforsyning.

I 1986 søkte Kurt Arne Ekren om å få byggja på denne parsellen. Frådelinga var 10 år gamal, og vurdering og praksis i høve til forureining i dette området har endra seg til det verre.

Bygningsrådet vurderte saka på nytt den 20.10.86 sak 534/86 med vedtak såleis:

"Bygningsrådet avslør søknaden med heimel i "Forskrifter om utslepp fra separate avløpsanlegg."

Bygningsrådet kan ikkje godkjenna bygging i nedslagsfeltet til Bøtjørna/Storavatnet."

Vedtaket vart anka til Fylkesmannen i Hordl. Saka har vore førelagt Ombudsmannen, og etter det har Fylkesm. i Hordl. gjeve fylgjande svar:

"I medhald av forvaltningsloven, jfr. paragr.85 i forurensningsloven skal klaga avgjerast av fylkesmannen. 57

MØTEBOK

Side nr. 2

Kommune: Styre, råd, utval o.a. Møtestad: Møtedato:
Fjell Bygningsrådet Brannstasjonen/ 09.05.88
Bildøybakken

framh.:
VEDTAK: Bygningssjefen sitt framlegg i sak BR 179/88 vert
samrøystes vedteke.

Rett utskrift:

Marit Færevik

Reidar Vallestad var ugild i saka og gjekk frå under handsaminga.

MØTEBOK

Side nr. 1

Kommune: Styre, råd, utval o.a. Møtestad: Møtedato:
Fjell Bygningsrådet Brannstasjonen/ 09.05.88
Bildøybakken

BR 179/88 Sakshandsamar: M. Aasen Jnr. 11162.88

BYGGEMELDING - BUSTADHUS.

BR 44/88

Søknad frå Kurt Ekren, Kallestad, 5382 Skogsvåg om bygging av bustadhus på gnr. 2 bnr. 186 - Kallestad.

Meldar: B. Telle's Trearbeid A/S, 5370 Fjell.

MERKNADER: Fjell bygningråd har i møte 30.08.76 godkjent frådeling av bustadtomt på gnr. 2 bnr. 3 - Kallestad. Helserådet hadde godkjent utslepp av spillvatn, sprenging, og Storavatnet som vassforsyning.

I 1986 søkte Kurt Arne Ekren om å få byggja på denne parsellen. Frådelinga var 10 år gamal, og vurdering og praksis i høve til forureining i dette området har endra seg til det verre.

Bygningsrådet vurderte saka på nytt den 20.10.86 sak 534/86 med vedtak såleis:

"Bygningsrådet avslår søknaden med heimel i "Forskrifter om utslepp fra separate avløpsanlegg."

Bygningsrådet kan ikkje godkjenna bygging i nedslagsfeltet til Bøtjørna/Storavatnet."

Vedtaket vart anka til Fylkesmannen i Hordl. Saka har vore førelagt Ombudsmannen, og etter det har Fylkesm. i Hordl. gjeve fylgjande svar:

"I medhald av forvaltningsloven, jfr. paragr.85 i forurensningsloven skal klaga avgjerast av fylkesmannen. 59

MØTEBOK

Side nr. 2

Kommune: Styre, råd, utval o.a. Møtestad: Møtedato:
Fjell Bygningsrådet Brannstasjonen/ 09.05.88
Bildøybakken

framh.:

VEDTAK: Bygningssjefen sitt framlegg i sak BR 179/88 vert
samrøystes vedteke.

Rett utskrift:

Marit Færevik

Skyldskifte

Hordaland
17 NOV. 1980
landb. MINNERBOKS
SKJENSKRIFTE
10.00.84 09773
Fjell

laur dag den 22. 11. 1976 heldt me underskrivne, som er oppnemnde
av lensmannen, skyldskifte på garden Kallestad
gr.nr. 2 br. nr. 3 med skyld mark 0.72 i Fjell herad.
Sverre Ekren har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel

til eigedomen.¹⁾

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~se på~~

~~XXXXX~~

Ved tenesta møtte Skyldskiftemennene, Sverre Ekren og Margit Ekren

Av grannane²⁾

Til formann vart vald Reidar Dale

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidde: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar,
produktiv skog dekar, anna vidde dekar — i alt ca 1,2 dekar.
2. Grensene⁴⁾ til den/dei fråskilde part/partar: Parsellen ligg meir
enn 100 m frå sjøen.

Skiftelina tek til med kross i berg i søraustre hyrne av parselle
og går langs grensa mot br. nr. 11, ~~XXXXXX~~ i vestleg ret-
ning 50 m til kross i berg, vidare nordleg retning i grenselina
mot br. nr. 4 og br. nr. 19, 18m til kross i berg, svingar så
aust og går 52 m til merkestein m.v., og derfrå går skiftelina
i retning sør 30 m tilbake til utgangspunktet.

- 1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)
- 2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
- 3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølv markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Den frådelte parten har gjerdeplikt.

Den frådelte parten skal ha rett til å ta vatn på hovudbruket.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk¹⁾
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?³⁾

¹⁾ jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

- a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten:

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾

- b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den/dei fraskilde part/partar er sett til mark 0,01 utan frådrag for hovudbruket

Hovudbruket har att ei skyld på mark

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna vidda dekar, i alt dekar.

Den/dei fraskilde part/partar fekk bruksnamnet²⁾ ASPHAUG

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:³⁾ Kjøparen

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Reidar Dale, 5370 Fjell

Me har vedteke at skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Reidar Dale Nils Fjell Gørav Lie
Emner L. Kjørens - gr. 2. - br. 11.
Peder Mikal Kaurstad. Gr. nr. 2, br. 4.
Nils Kallestad. br. 19 gr. nr. 2
Sverre Ekren - Margit Ekren

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....

....., den 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....
.....

....., den 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr.2..... br.nr.186.....

.....
.....
Bygningssjefen i Fjell

For tinglysing kr.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kalvatrø 20
5382 SKOGSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre