



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

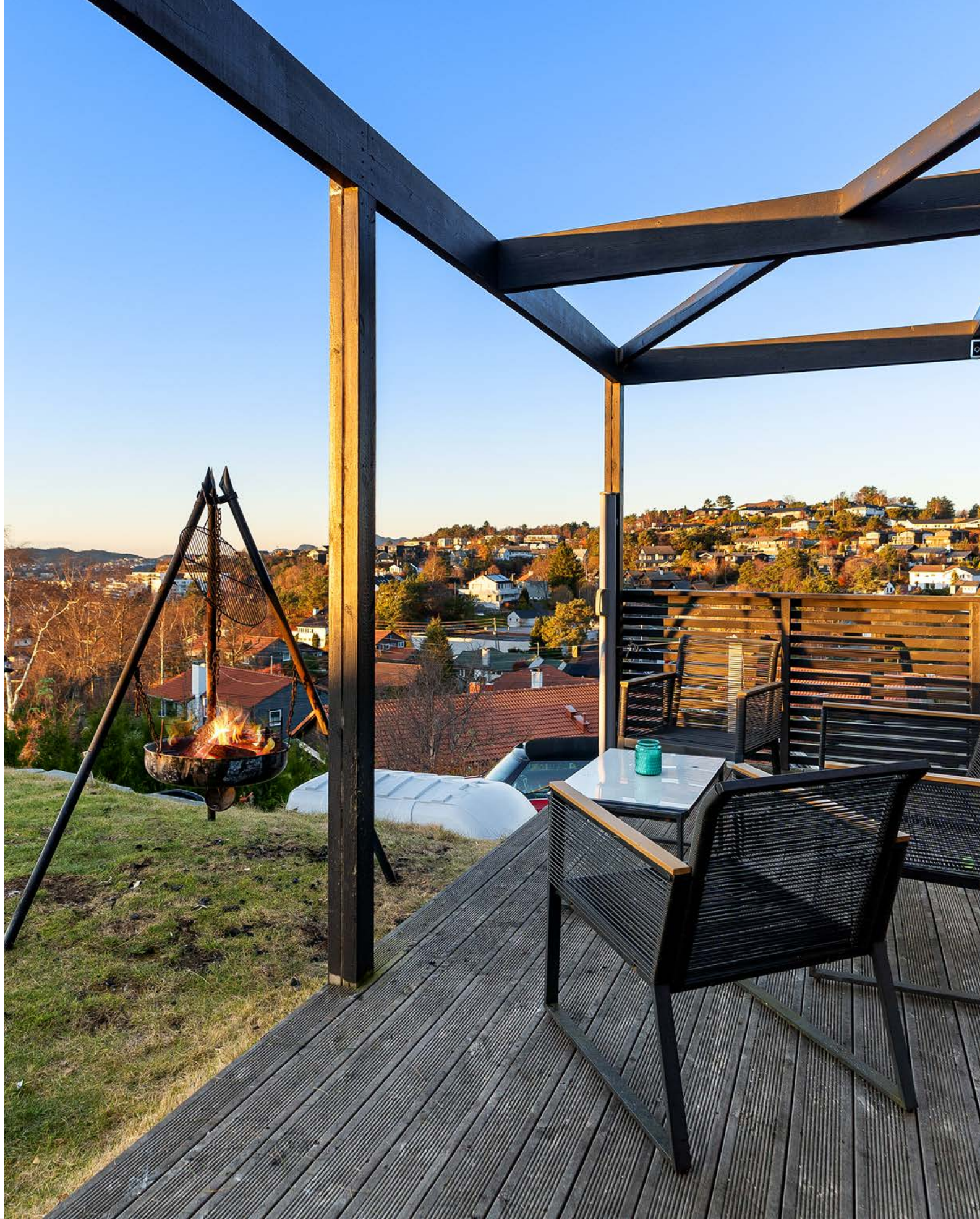
Holtaåsen 20H, 5239 RÅDAL

**Lekker enebolig i fine omgivelser
på Sørås!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Omkostn.: Kr 293 890,-
Total ink omk.: Kr 11 283 890,-
Selger: Mads Brandt-Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total: 146/196 m²
Tomtstr.: 734.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 987

Oppdragsnr.: 1503240010

Velkommen til Holtaåsen
20 H!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Holtaåsen 20H. En strålende enebolig på Sørås med umiddelbar nærhet til alt en måtte ønske! Boligen er moderne og har gjennomgående gode kvaliteter. Her kan blant annet nevnes store luftige rom, romslig kvalitetskjøkken og flott utsikt fra en herlig terrasse.

Boligen går over to etasjer + loft og blindkjeller.

- Oppgradert de siste årene med bla. ny kledning (2021/2023), nye vinduer og tak (2014)
- God plass til parkering i garasje og på tomt. Elbillader i garasje.
- Gangavstand til dagligvarebutikk, Lagunen Storsenter, barnehager og skoler
- Deler av underetasjen er i dag utleid som kontor for kr 10 000,- pr måned. Ta kontakt med megler for mer informasjon.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen26

Tilstandsrapport42

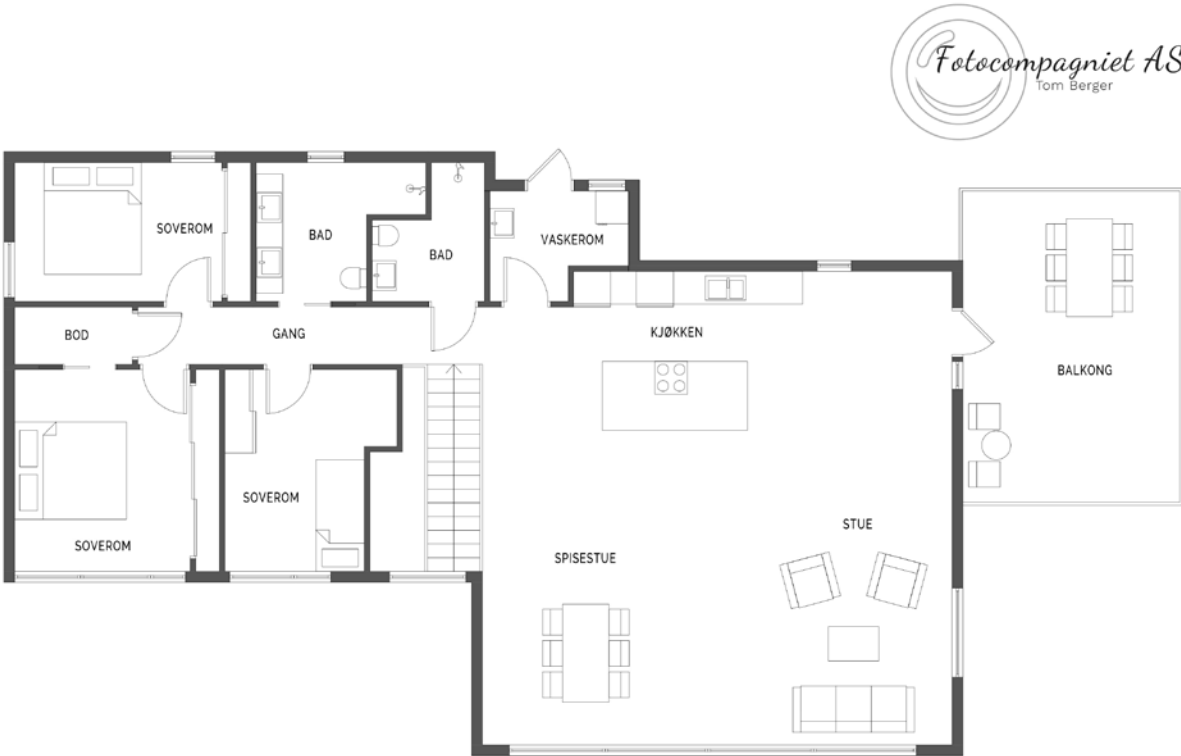
Egenerklæring72

Forbrukerinformasjon87

Budskjema88

PLANTEGNING

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



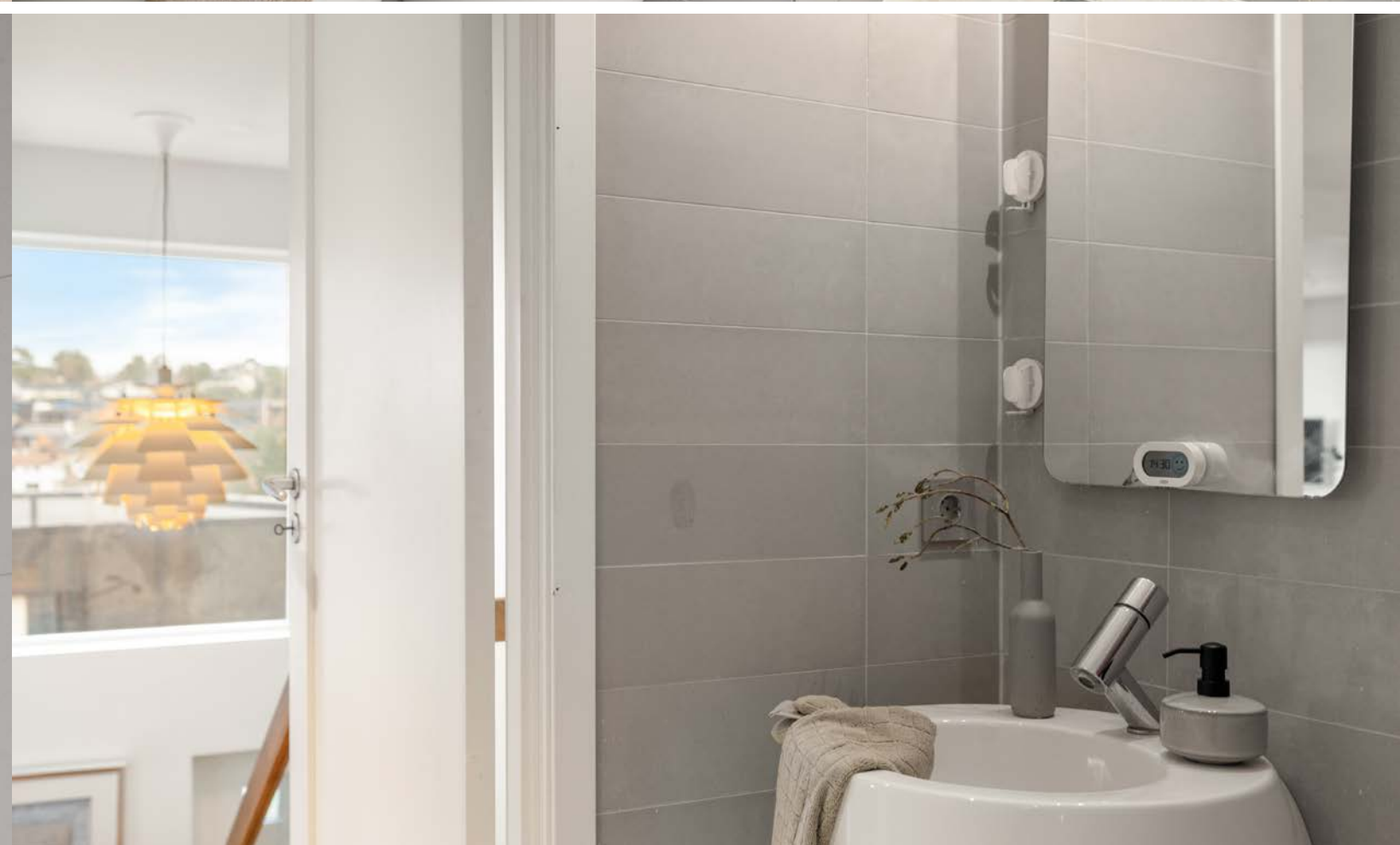
1.etasje inneholder: Stue med kjøkkendel, 3 Soverom, 2 bad, Vaskerom, Gang, Bod

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



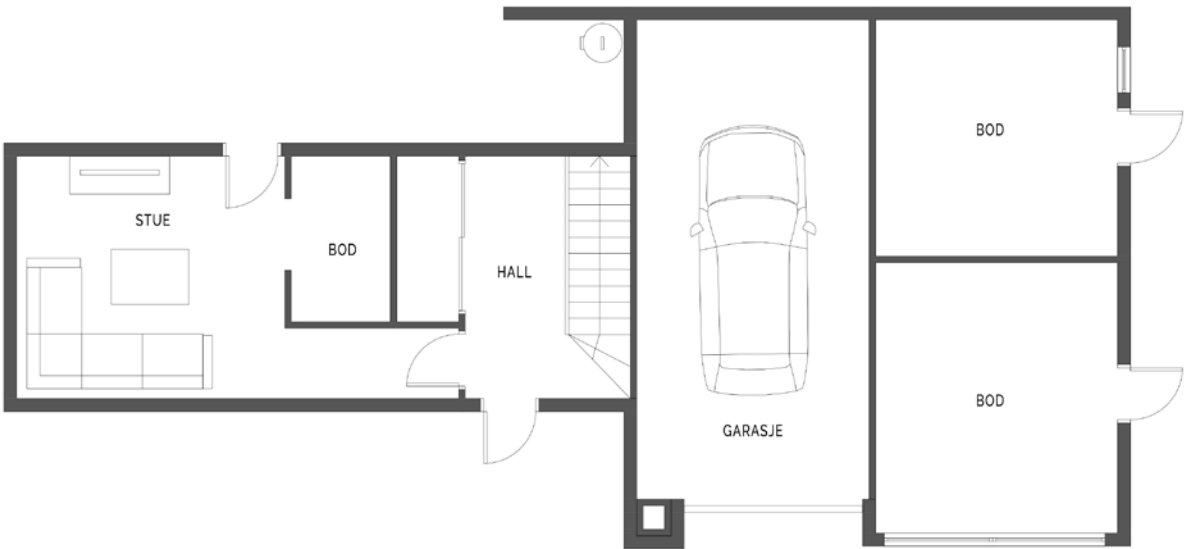






PLANTEGNING

U. etasje



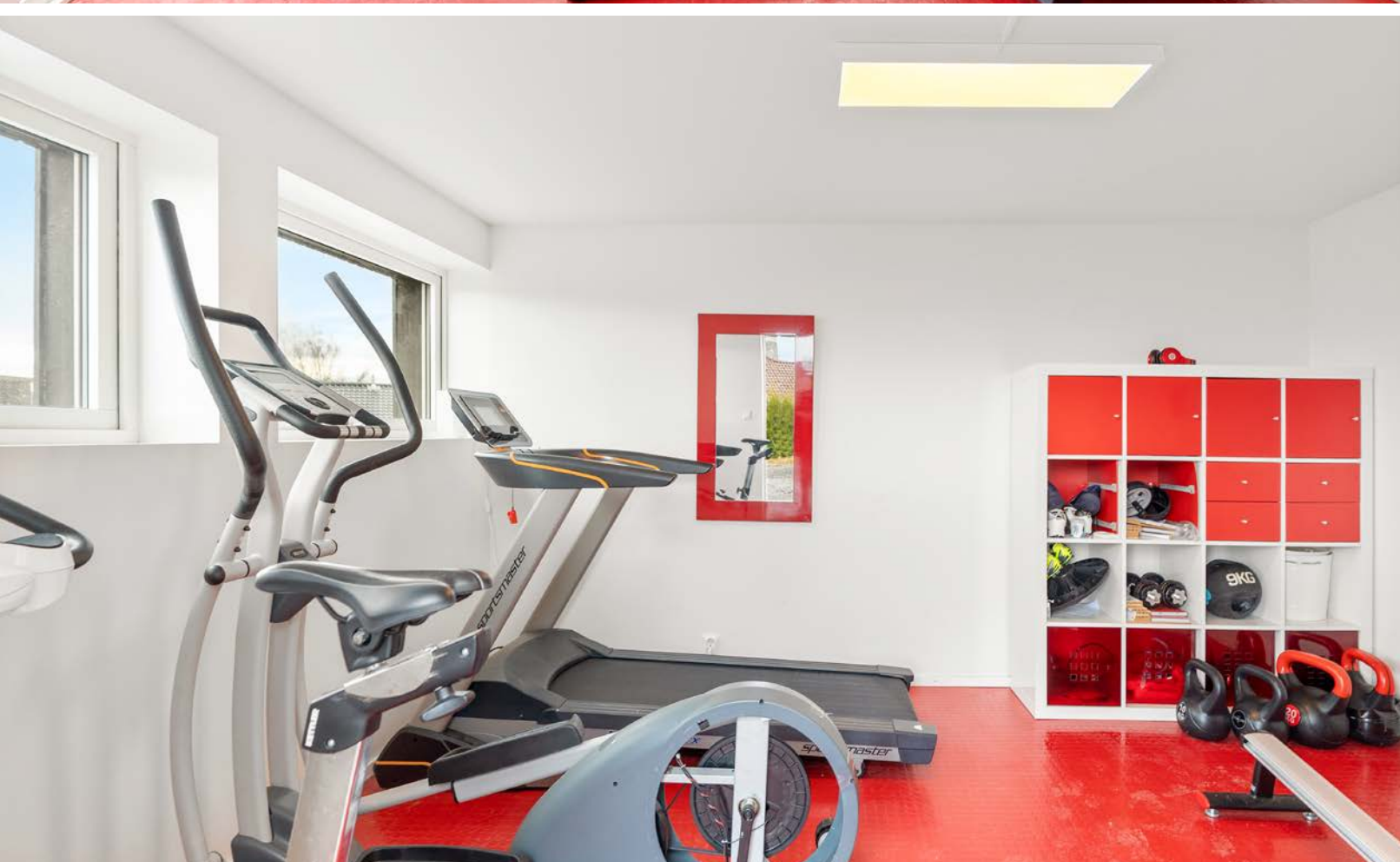
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

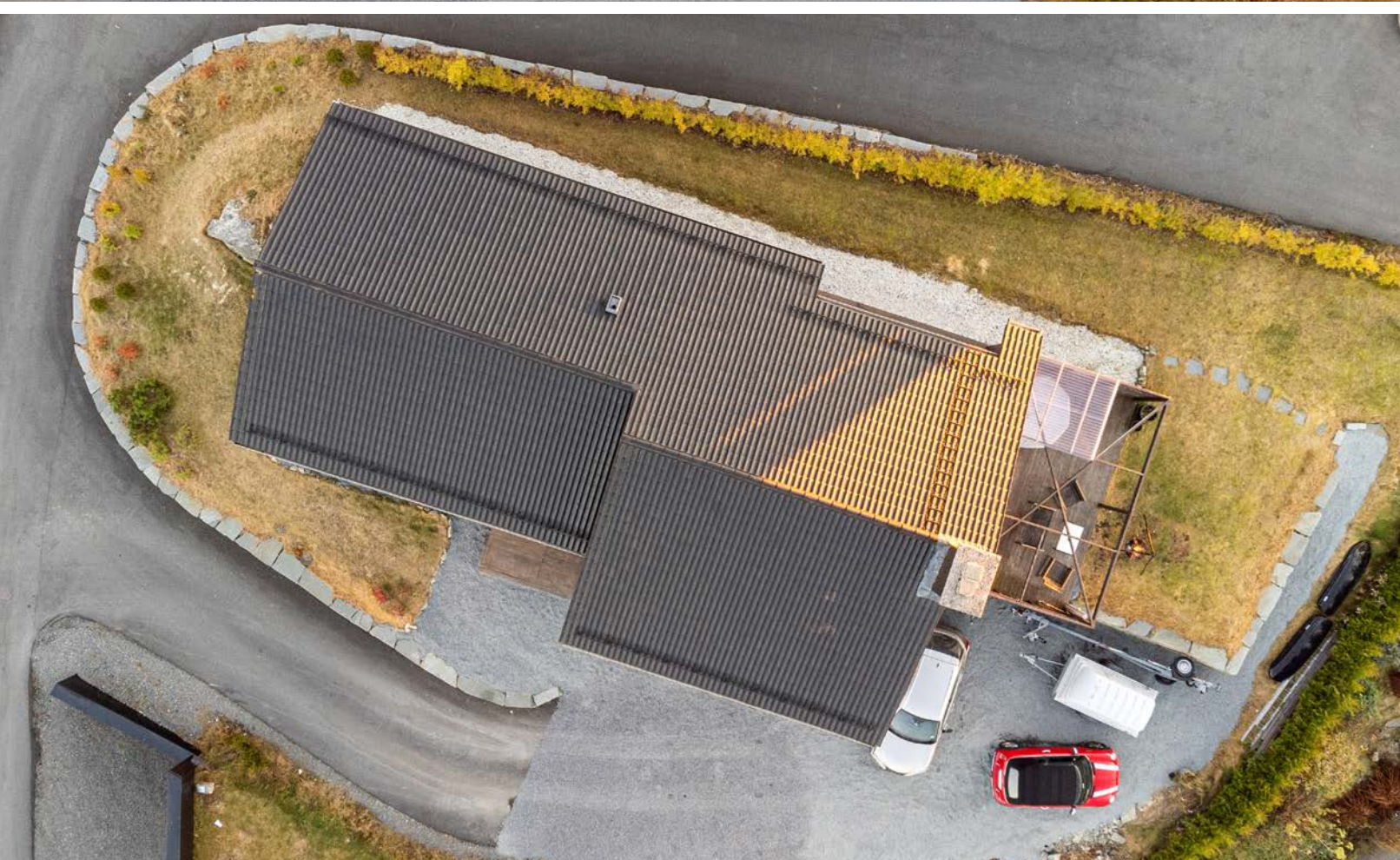
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



U.et: Kjellerstue , Entré/trapperom, Bod









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 196 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 25 m² Kjellerstue , Entré/trapperom, Bod

BRA-e: 50 m² Underetasje, egen tilkomst: Garasje , Trimrom, Kjellerrom1. etasje

BRA-i: 121 m² Stue med kjøkkendel, 3 Soverom, Bad, Bad 2, Vaskerom, Gang, Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

734.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.

Gruset gangarealer rundt boligen. Treplattning ved inngangsparti.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Sørås.

Området med kort vei til både Lagunen Storsenter, skoler og barnehager og gangavstand til natur er på mange måter perfekt for alle og enhver!

Nærmeste dagligvarebutikk, KIWI Sørås, finner du rett i nærheten og kan by på et godt strålende tilbud. Omkringliggende finner en også butikker som Rema 1000 Råstølen, Bunnpris Steinsviken og Rema 1000 Lagunen. For ytterligere flere butikker og et større

tilbud er det ca. 5 minutter med bil til Lagunen Storsenter. Her finner du blant annet restauranter, vinmonopol, dagligvarebutikker, klesbutikker, kaféer og mye mer.

For den tur- og treningsglade er det flere strålende muligheter like i nærheten. Her kan nevnes blant annet Fana stadion, Fana Golfklubb, Zinken Hopp Idrettshall og Søråshøgda kunstgress. Skulle en ønske å gå turer i terreng, eller vandre langs gatene kan turer opp til Stendafjellet, langs ved Apeltunvatnet, i Hordnesskogen og mot Sandsli passe til alle formål.

På en ellers grå dag kan SATS Lagunen, EVO Nordås og Aktiv365 Sandsli AS alle by på en herlig treningsopplevelse innendørs.

Til Bergen sentrum er det ca. 15-20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger i området. Enebolig over to plan samt loft oblindkjellerg . Garasje innbygd i boligen. Trimrom og kjeller med egen inngangsdør.

Barnehage/Skole/Fritid

I område er det flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.)

- Søråshøgda skole (1-7 kl.)

- Skjold skole (1-7 kl.)

- Rå skole (8-10 kl.)

- Rådalslien skole (8-10 kl.)

- Apeltun skole (1-7 kl.)

- Nordahl Grieg videregående skole

- Sandsli videregående skole

- International School of Bergen

Barnehager:

- Eventus Kvernslåttan barnehage (0-5 år)

- Espira Rå barnehage (0-5 år)

- Vindharpn barnehage (1-5 år)

- Helgatun barnehage

- Råtun barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Storheia, finner en like rundt svingen og byr på rute nr. 22 og 99. For ytterligere flere ruter og alternativ kollektivtransport er det kort vei til Lagunen terminal. Fra Lagunen kan du ta busser mot alle retninger samt også Bybanen både mot Flesland og Bergen sentrum.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Lindal Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall til drencrør.

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det er ikke registrert musebånd i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjoner er

takstoler og tresperr med sutak av kryssfinèr.

Vinduer: Boligens vinduer består av 2-lags

pressglass i trekarmer.

Dører: Malt ytterdør med glassfelt til boligen.

Altandør av tre med glassfelt fra stue til utearealer.

Skiftet i 2012. Malt ytterdør fra vaskerom til

utearealer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Easee

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Har leid ut et rom med egen inngang som kontor for 10000kr pr mnd

Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningssmyndighetene?

- Egen inngang ikke forbundet med resten av huset.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/

krav/manglende tillatelser vedrørende

eiendommen?

- Skatt

For ytterligere informasjon se vedlagt

egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Holtaåsen 20H. En strålende enebolig på Sørås med umiddelbar nærhet til alt en måtte ønske! Boligen er moderne og har gjennomgåendee gode kvaliteter. Her kan blant annet nevnes store luftige rom, romslig kvalitetskjøkken og flott utsikt fra en herlig terrasse.

Boligen går over to etasjer + loft og blindkjeller.

Hovedetasje:
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er av god størrelse, er malt i lyse moderne farger og har store vinduer som gir godt med naturlig lys. Her er god plass til både sofagruppe og langbord. Fra stuen har du også direkte utsikt til boligens romslige balkong med plass til møblering. Her kan du nyte kaffen med herlig utsikt hele året!

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, nedfelt stålvaskebeslag og laminat benkeplate. Av hvitevarer finner man innebygd stekeovn og mikrobølgeovn og integrert oppvaskmaskin.

Den praktiske kjøkkenøyen fungerer fint til ulike diverse bruksområder og er meget anvendelig som både ekstra benkeplass og spiseplass.

Alle tre soverommene i etasjen er av god størrelse, har plass til stor seng, nattbord og garderobeinnredning. To av soverommene har i tillegg integrert garderobeinnredning. Vinduene gir godt med naturlig lys og skaper en fin atmosfære.

Boligen har to fullverdig bad som begge ligger i hovedetasjen. Badene er fra 2014 og inneholder dusj, vegghengt toalett og servant. På det ene badet er det dobbeltservant. Begge bad er helfliset og har varme i gulv.

Boligen har også et separat og praktisk vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er fra 2014 og har varme i gulv.

Underetasje:

Etter å ha parkert bilen i egen garasje er det første som møter deg en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. En praktisk skyvedørsgarderobe i glass bidrar til å enkelt oppbevare klærne og holde gangen ryddig.

I denne etasjen finner man også en koselig tv-stue og en praktisk bod.

Ved siden av garasjen finner du også to romslige boder med god plass til oppbevaring. Den ene boden er i dag benyttet som treningsrom.

Deler av boligen er i dag utleid som kontor for kr 10 000,- pr måned. Rommet har egen inngang og er ikke forbundet med resten av boligen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Oppgraderinger utført de siste årene:
2014: Nye vinduer og yttertak
2014: Oppgradert bad, vaskerom og kjøkken
2014: Ny drenering og ekstra isolasjon
2014: Oppgradert VVS og elektrisk
2020: Nytt avløpsrør og kum
2021/2023: Ny kledning

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/ musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning står delvis for nære bakke. Eier opplyser at det er lagt liggende trebjelker mellom mur og kledning. Det er ukjent løsning i forhold til luftingen av kledningen med denne løsningen.
Tiltak: Musebånd/lusing må etableres. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er små sår og merker i noen vinduer/karmer. Slitasje på vindusposter.
Tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Lokal utbedring av avvik.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Litt oppsprekk mellom karm og vegg. Det er skader på dørkarm til ytterdør.
Tiltak: Dører må justeres. Lokal utbedring av avvik.

Innvendig > Overflater: Stedvis noe hull i vegger som er tettet. Sprekk i overganger flere steder. Skade på vegg under trapp. Noe slitasje på vegger og gulv. Merker etter fukt på parkett ved altandør i stue.
Tiltak: Maling av overflater. Lokal utbedring av avvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter på ca 28 mm over stuegulvet. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er noe sprekk i puss på pipe over tak.
Tiltak: Ompussing av pipe over tak.

Innvendig > Rom Under Terreng: Synlig fjell i blindkjeller. Slike konstruksjoner har risiko for at fukt kan trekke langs fjellet. Dette må hensynstas ved bruk av krypkjeller som bare er egnet til lagring av fuktbestandig ting. Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.
Tiltak: Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.

Innvendig > Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Tiltak: Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Kryp kjeller under vaskerom bør kontrolleres.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Det er noen små sår og merker på noen dørblader og karmer.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Svertesopp er registrert. Sprekk i fuger mellom vegg og himling.
Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring. Overflater må rengjøres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Svertesopp er registrert. Det er påvist avvik i fuger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Svertesopp i fuger. Noe dårlige fuger. Lav terskel til badet.
Tiltak: Overflater må rengjøres. Det må foretaes lokal utbedring.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger.
Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert. Svertesopp i fuger. Stedvis noe dårlige fuger. Stedvis bom på fliser.
Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring. Overflater må rengjøres.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er ikke påført våtromsmaling på overflater. Noe slitasje på overflater. Noe sprekk på overflater.
Tiltak: Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredsstille forskrift til våtrom. Lokal utbedring av avvik.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe små sår på fliser.
Tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring av avvik.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.
Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel >

Overflater og innredning: Det er påvist skader/ fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er litt merker etter vannsøl på gulv ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Litt dårlig fuger bak vask. Noe merker på fronter under vask.
Tiltak: De påviste skader må utbedres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Avrenning fra skap er ikke lagt til gulv som tåler vann eller har sluk. Det er rustmerker i skapet. Det er ikke observert stoppekran i boligen.
Tiltak: Det bør lages avrenning til gulv som tåler vann. Det har vært fuktighet i skapet som er grunnen til rustmerker. Dette bør kontrolleres over tid. Det bør gjøres mer undersøkelser angående stoppekran til boligen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumpen fungerte ikke under befaringen.
Tiltak: Eier skal gjøre tiltak på varmpumpen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Drenering: Utvendig tetting/ fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.
Tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

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

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 garasjen og på gruset biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
23709405

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på badene, vaskerom, kjellerstue og entrè/trapperom. Varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 531

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Det betales kr 1500,- i året til veilag.

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 119, bruksnummer 987 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/119/987:
03.02.1943 - Dokumentnr: 300372 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1968 - Dokumentnr: 305388 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:325
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 119 bnr. 325 har veirett i felles vei fra hovedvei og frem til parsellen. Parsellens gjerdeplikt gjelder.

10.07.1970 - Dokumentnr: 305344 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1978 - Dokumentnr: 15358 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:415

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 199 bnr. 45 har felles vann- og kloakkledninger fra felles kum på eiendommen, gnr. 119 bnr.75 og frem til offentlige vann- og kloakkledninger.

10.09.1979 - Dokumentnr: 20283 - Best. om vann/ kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Bergen kommune har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

02.06.1982 - Dokumentnr: 12213 - Best. om vann/ kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 119 bnr.75, bnr. 321, bnr. 415, bnr. 426 og bnr. 427 har felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og frem til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves

erstatning etter skjønn. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av. Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Anleggs seksjonen.

16.04.1985 - Dokumentnr: 11499 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:3
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 119 bnr. 3 gir gnr. 119 bnr. 75 rett til å anlegge og ha liggende vederlagsfritt kloakkledning fra eksisterende fellesledning.

11.06.1986 - Dokumentnr: 18789 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:407
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2009 - Dokumentnr: 228784 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:415
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:892
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:907
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 179922 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:415
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 179922 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:427
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 179922 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:892 Snr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 179922 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:892 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 179922 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:907
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2017 - Dokumentnr: 193154 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:415
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:427
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommene gnr. 199 bnr. 415 og 427 har fått tilknytningsrett til vann- og avløpsledning på eiendom gnr. 199 bnr. 75.

05.05.2017 - Dokumentnr: 472872 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver er 2 fremtidig utskilte parseller fra gnr. 119 bnr. 75
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere
De to omsøkte parsellene har benevnelsene BF-1 og BF-2. BF-1 og BF-2 gis veirett over gnr. 119 bnr. 75 frem til den kommunale veien Holtaåsen.
BF-1 og BF-2 har rett til og ha liggende vann- og avløpsledninger over gnr. 119 bnr. 75.

05.05.2017 - Dokumentnr: 472872 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver er 2 fremtidig utskilte parseller fra gnr. 119 bnr. 75
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 472872 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver er 2 fremtidig utskilte parseller fra gnr. 119 bnr. 75
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2017 - Dokumentnr: 472872 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver er 2 fremtidig utskilte parseller fra gnr. 119 bnr. 75
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2017 - Dokumentnr: 668702 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:119 Bnr:75
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1841034 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:119 Bnr:987

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 30.12.1971.
Arbeidets art: 1 etasjeres våningshus av tre.

Det foreligger tillatelse til endring datert 09.07.2021, for anlegging vei/parkering og tilbygg til eksisterende enebolig mot vest av terrasse med pergola, utvendig bod under terrasse og forstøtningsmur med tilhørende terrenginngrep.

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.2022 for anlegging av murer. Her refereres det til søknad om ferdigattest mottatt 11.04.2022 og tillatelse på vilkår datert 03.02.2022.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen innvendig. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen

for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger godkjente bygningstegninger av fasade.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.12.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei til privat vei.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan på grunn.
PlanID: 62540000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, HOLTAÅSEN
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 19.10.2016
Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 62540000
Reguleringsformål: Boligbebyggelse
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 62540000
Reguleringsformål: Veg
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)

Reguleringsplaner under grunnen:
PlanID: 62000000
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119
MFL.,ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580
RÅDAL - SØRÅS
Ikrafttrådt: 19.09.2012
Dekningsgrad: 62,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen):
PlanID: 62000000
Reguleringsformål: Annen veggrunn, tekn. anl.
Dekningsgrad: 46,8 %

PlanID: 62000000
Reguleringsformål: Kjøreveg
Dekningsgrad: 15,9 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen):
PlanID: 62000000
Sonetype: Andre sikringssoner
Dekningsgrad: 62,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell
eiendom:
PlanID: 30150003
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, 362, RÅ -
SØRÅS

Ikrafttrådt: 15.07.1983

PlanID: 30150002
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 362, RÅ -
SØRÅS
Ikrafttråd: 14.12.1982

PlanID: 30150004
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75,
HOLTAÅSEN 18
Ikrafttråd: 23.03.1994

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådte: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 9,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 6440000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 68, 215, 225,
220 OG 201, RÅ

PlanID: 30150000
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 3 OG 75, GNR
120 BNR 10, RÅ-SØRÅS

PlanID: 30530000

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 30, RÅ

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- 119/284 - Enebolig - Rammetillatelse - 24.05.2022
- 119/1016 - Enebolig - Rammetillatelse - 05.07.2021
- 119/1016 - Garasjeuthus anneks til bolig -
Rammetillatelse - 05.07.2021
- 119/394 - Enebolig - Bygning godkjent for riving/
brenning - 29.07.2020
- 119/394 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- Rammetillatelse - 29.07.2020
- 119/699 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. -
lgangsettingstillatelse - 01.12.2022

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
274 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 990 000,00))

293 890,- (Omkostninger totalt)

11 283 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 293 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,-, visninger kr 2 900,-, grunnpakke kr 10 000,- og markedspakke,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 125,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

24.01.2024



Tilstandsrapport

Holtaåsen 20 H, 5239 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 119, bnr. 987

Areal (BRA): Enebolig 196 m²



Befaringsdato: 23.11.2023

Rapportdato: 23.01.2024

Oppdragsnr.: 18858-1484

Referansenummer: JM9924

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Oppdragsnr.: 18858-1484

Befaringsdato: 23.11.2023

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1971, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1971, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2017. Det er ombygget og oppgradert boligen i 2014. Nye vinduer og yttertak. Badene, vaskerom og kjøkken fra 2014. Ny drenering og ekstra isolasjon. VVS og elektro er også oppgradert i 2014. Nytt avløpsrør og kum i 2020. Ny kledning i 2021 og 2023.

Bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje, egen tilkomst	0	50	0	50
Underetasje	25	0	0	25
1. etasje	121	0	0	121
Sum	146	50	0	
Sum BRA	196			

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

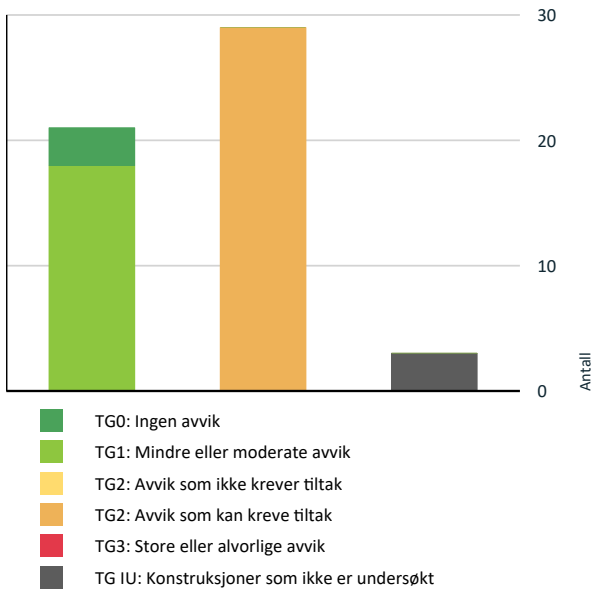
Det er fremlagt tegninger av ny planløsning av boligen men disse er ikke byggegodkjent. Det er gjort endring er planløsninger i boligen.

Det er fremlagt byggegodkjente tegninger av fasader fra byggeår.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 19 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
I flg eier

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	Boligen er ombygget i 2014 i flg. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall til drenerør.
Vindskier og regnbord av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Bulk i et nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det er ikke registrert musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning står delvis for nære bakke.
Eier opplyser at det er lagt liggende trebjelker mellom mur og kledning.
Det er ukjent løsning i forhold til luftingen av kledningen med denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Kledningen står ned i gruset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjoner er takstoler og tresperr med sutak av kryssfinér. Tresperr med 6" X2" sperr. I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besiktet fra loft. Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner. Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører luftte/kondens problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er små sår og merker i noen vinduer/karmer. Slitasje på vindusposter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Lokal utbedring av avvik.



Slitasje på vindusposter.

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Altandør av tre med glassfelt fra stue til utearealer. Skiftet i 2012. Malt ytterdør fra vaskerom til utearealer. Dørene er funksjonelle.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Litt oppsprekk mellom karm og vegg. Det er skader på dørkarm til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lokal utbedring av avvik.



Skader på karm til ytterdør.



Noe skjevheter i ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue på ca. 22,2 m². Dekke av tre. Treplattung ved inngangsparti på ca. 7,3 m². Denne står på betongplattung med inngang varme i flg eier. Treterrasse ved utgang fra vaskerom på ca. 8,9 m².

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasjen er innbygget i boligen. Oppført i betongkonstruksjoner. Leddport med elektrisk portåpner. Lagerplass under terrasse. Gruset dekke.

Tilstandsrapport



Garasjen er innbygd i boligen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Spotter i noen himlinger. Åpent i himling i kjellerrom. Innvendige vegger med malte flater og fliser. Betongvegger i kjellerrom. Gulv har parkett, beleg og fliser. Betongdekke i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe hull i vegger som er tettet. Sprekk i overganger flere steder. Skade på vegg under trapp. Noe slitasje på vegger og gulv. Merker etter fukt på parkett ved altandør i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av overflater. Lokal utbedring av avvik.



Fuktmerker på gulv.



Skader på vegger.



Merker på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på ca 28 mm over stuegulvet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Teglpipes i boligen.
Pusset og malt pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekk i puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ompussing av pipe over tak.



Noe sprekker i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Blindkjeller med tilkomst fra kjellerstue samt kjellerrom med tilkomst fra yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig fjell i blindkjeller. Slike konstruksjoner har risiko for at fukt kan trekke langs fjellet. Dette må hensynstas ved bruk av krypkjeller som bare er egnet til lagring av fuktbestandig ting.
Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Saltutslag på vegger i kjellerrom.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under vaskerom. Ikke tilgjengelig for befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Krypkjeller under vaskerom bør kontrolleres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med eiketrinn. Rekkverk av tre og glass. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Det mangler håndlister på vegger i trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer. Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.



Det er noen små sår og merker på noen dørblander og karmer.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder dusjnise, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger i bad 1.



Baderomsinnredninger i bad 1.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Sprekk i fuger mellom vegg og himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Overflater må rengjøres.



Svartesopp i fuger.



Sprekk i fuger mellom vegg og himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk. Litt motfall på fliser under servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svartesopp er registrert
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Svartesopp i fuger.
Noe dårlige fuger.
Lav terskel til badet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretaes lokal utbedring



Lav terskel til badet.



Dårlige fuger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran på badet

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk med klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjnisje, vegghengt toalett og helstøpt dobbel servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.
Flat terskel for tiluft til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot det andre badet. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.
Det er foretatt fuktmålinger i blindkjeller i områdene ved rørgjennomganger mot badet.

Det ble observert og målt fukt i plater mot bad 2 i blindkjeller.
Dette ble undersøkt av håndverker under befaringen. Avløp fra servant til bad 2 var løsnet og det var lekkasje fra dette.
Det er foretatt nye fuktmålinger i området 23. januar 2023. Ingen unormale fuktverdier ble registrert da.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i rør gjennomganger til bad1.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner. 23. januar 2024.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har dusj, vegghengt toalett og servant.
Overskap med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Baderomsinnredninger i bad 2.



Baderomsinnredninger i bad 2.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



Stedvis dårlige fuger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i fuger.
Stedvis noe dårlige fuger.
Stedvis bom på fliser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Overflater må rengjøres.



Svertesopp i fuger.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mansjett og klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj, vegghengt toalett og servant.
Overskap med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot det andre badet. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.
Det er foretatt fuktmålinger i blindkjeller i områdene ved rørgjennomganger mot badet.

Det ble observert og målt fukt i plater mot bad 2 i blindkjeller.
Dette ble undersøkt av håndverker under befaringen. Avløp fra servant til bad 2 var løsnet og det var lekkasje fra dette.
Det er foretatt nye fuktmålinger i området 23. januar 2023. Ingen unormale fuktverdier ble registrert da.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner. 23. januar 2024.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malte flater på vegger.
Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvednige tak med malte flater.
innvendige vegger med malte flater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført våtromsmaling på overflater. Noe slitasje på overflater.
Noe sprekk på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.
Lokal utbedring av avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk,

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe små sår på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring av avvik.



Noe små sår på fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk vanskelig tilgjengelighet. Vegg til hylle delvis over sluk. Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Noe dårlig tilgjengelighet til sluk.



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykampil.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann - og avløpsledninger ligger i ytterveggen. Kryp kjeller under vaskerom ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter med demper. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Indusjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med spiseplasser.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er litt merker etter vannsøl på gulv ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Litt dårlig fuger bak vask.
Noe merker på fronter under vask.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Tiltak:



Noe slitasje på fronter.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på gulvket ved kjøleskap.



Fuktmerker på gulvet ved oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampil.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør sentral i blindkjeller.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenning fra skap er ikke lagt til gulv som tåler vann eller har sluk.
Det er rustmerker i skapet.
Det er ikke observert stoppekran i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages avrenning til gulv som tåler vann.
Det har vært fuktighet i skapet som er grunnen til rustmerker. Dette bør kontrolleres over tid.
Det bør gjøres mer undersøkelser angående stoppekran til boligen.



Rustmerker i skap til rør i rør system.



Rør i rør sentral i blindkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det står et blindet avløp i garasjen, dette er tettet i flg. eier.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Avløpsrør i garasjen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på loft.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Balansert ventilasjonsanlegg på loft.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen fungerte ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier skal gjøre tiltak på varmpumpen.



Varmepumpe i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i blindkjeller. 287 liters tank fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i blindkjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger i blindkjeller. Foma sentralstøvsuger.
Dataskap under sikringsskap.



Sentralstøvsuger i blindkjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Gulvvarme på badene, vaskerom, kjellerstue og entrè/trapperom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i blindkjeller. Automatsikringer med jordfeilbryter.

Oververnsbryter på 50 amp

19 kurser:

1 X 32 amp. Billader

1 X 25 amp.

17 X 15 amp.

Tilstandsgrad satt pga feil i kursbeskrivelsen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2014 I flg. eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. En 20 amp sikring står ikke oppført i beskrivelsen.



Sikringsskap i blindkjeller.

Tilstandsrapport



Kursbeskrivelsen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen. Røykvarslere var tatt ned under befarigen. Eier skal skifte batteri og henge disse opp igjen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Drenering

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.
Eier opplyser at dreneringen er utbedret i 2014 med grunnmursplast og isopor mot grunnmur.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er noe saltutslag i kjellerrom mot terreng. Eier mener dette er fra før dreneringen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på eiendommen er av naturstein.



Forstøtningsmur av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur. Gruset rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis terreng justeringer bør utføres.



Gruset rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Avløp og kum ewr skiftet i 2020.

Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

I fig. tidligere salgsprospekt ligger det en nedgravd oljetank på tomten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Blindkjeller						
Underetasje, egen tilkomst		50		50		
Underetasje	25			25		
1. etasje	121			121		
Loft						
SUM	146	50				
SUM BRA	196					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Blindkjeller			
Underetasje, egen tilkomst		Garasje , Trimrom, Kjellerrom	
Underetasje	Kjellerstue , Entré/trapperom, Bod		
1. etasje	Stue med kjøkkendel , 3 Soverom , Bad , Bad 2, Vaskerom , Gang , Bod		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler. Nedtrekkstige i gang. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt: Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Holtaåsen 20 H, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 987
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Kommentar: Det er fremlagt tegninger av ny planløsning av boligen men disse er ikke byggegodkjent. Det er gjort endring er planløsninger i boligen.
Det er fremlagt byggegodkjente tegninger av fasader fra byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet kledning fi 2021 og 2023. Avløpsrør er skiftet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,36 og 2,40 meter.
Takhøyde i underetasje er mellom 1,96 og 2,14 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.11.2023	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Mads Brandt-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	987		0	734.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Holtaåsen 20 H							
Hjemmelshaver Mads Brandt-Olsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørås. Butikk, skole, barnehage, bybanen og bussforbindelser i området. Kort avstand til Lagunen handlesenter med alle daglige servicetilbud.
Utsikt mot Ulriken, Smøråsfjellet, Sotra og nærområdet.

Holtaåsen 20 H, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 987
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien. Ikke fremlagt veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Arealformål PBL §12-5
Objekttype: Reguleringsplan formålområde
Regleringsformål:
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Utnyttingstype: %-BRA=
Utnyttingstall: 50
Eierform: 3 - Annen eierform
Beskrivelse:
Feltnavn: BF-2
Avkjørselsbestemmelse:
Planid: 62540000
Areal: 734.915971.

Planområde:
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 119 BNR 75, HOLTAÅSEN
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 10/19/2016, 2:00 a.m.
Lovreferanse: 6 - PBL 2008
Planid: 62540000
Forslagsstiller: 2 - privat
Kunngjøringsdato: 2/11/2017, 1:00 a.m.
Planregister: Mer informasjon
Saksnr: 201214995
Areal: 4116.4586965

Om tomten

Parkering i garasjen og på gruset biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser. Gruset gangarealer rundt boligen.
Treplattung ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Bygning:
Bygningsnummer:139558448
Husløpenummer
Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 1971
Antall_etasjer: 2
Bruksareal: 239
Antall_boenheter: 1.

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 987
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 734,3 kvm
Eiendommen har: Sikre grenser
Omtvistet: No
Tinglyst: Ja
Etablert: 22/6/2017

Kommuneplan

KPA2018 Infrastruktursone: Konsesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger i området.
Enebolig over to plan samt loft og blindkjeller.
Garasje innbygd i boligen.
Trimrom og kjeller med egen inngangsdør.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	23709405			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.11.2023	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tatt i bruk	30.12.1971	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	27.04.2022	Gjelder forstøtningsmur og terrasse.	Gjennomgått	0	Nei
Tillatelse til endring	09.07.2021	Anlegging vei/parkering.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/JM9924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Laguneparken

Oppdragsnr.

1506230083

Selger 1 navn

Mads Brandt-Olsen

Gateadresse

Holtaåsen 20H

Poststed

RÅDAL

Postnr

5239

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

23709405

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Easee
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Har leid ut et rom med egen inngang som kontor for 10000kr pr mnd
- 17.1
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Egen inngang ikke forbundet med resten av huset.
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skatt

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1506230083

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506230083

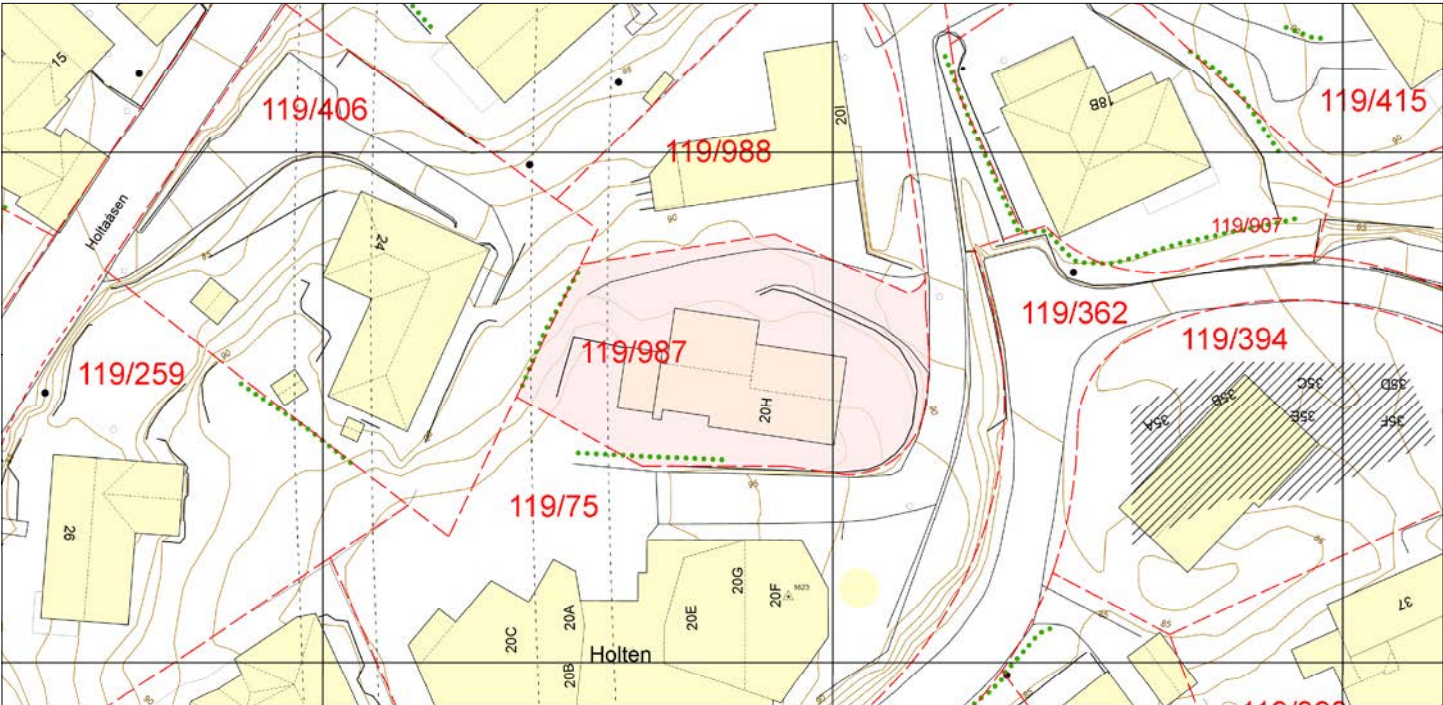
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads BrandtOlsen	57dbbb6714239ff130a715bb db7bb3fafd1b87df	15.11.2023 13:19:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506230083



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 12.07.2023
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/987/0/0
Adresse: Holtaåsen 20H, 5239 RÅDAL



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

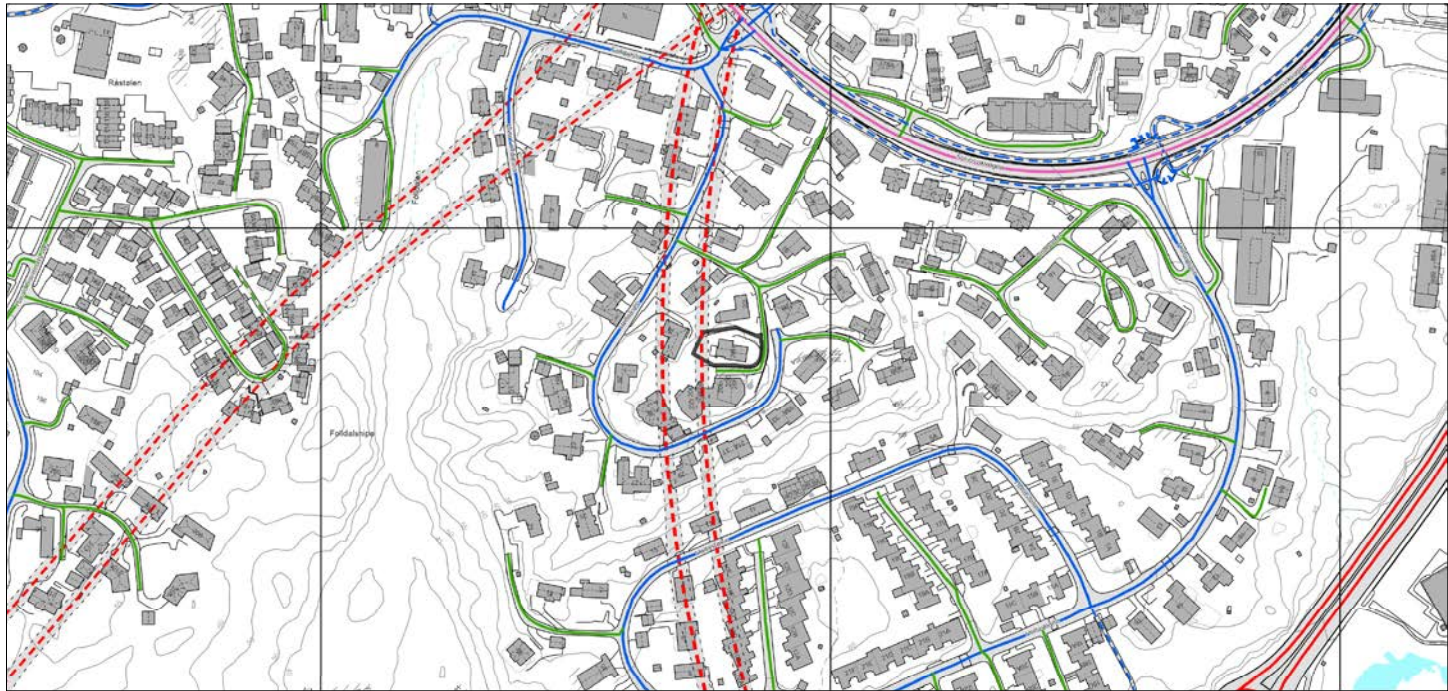
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 12.07.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/987/0/0
Adresse: Holtaåsen 20H, 5239 RÅDAL



Holtaåsen 20H

Nabolaget Holten - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Storheia Linje 22	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 1	10 min 0.8 km
Bergen Flesland	9 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	13 min 11.2 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	11 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 688 elever, 40 klasser	17 min 1.2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	27 min 1.9 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min 0.8 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	5 min 4.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

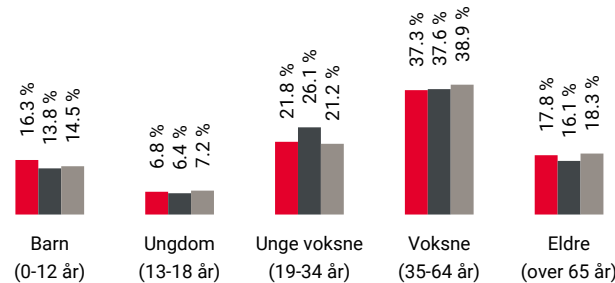


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holten	1 524	699
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Kvernsblått barnehage (0-5 år) 110 barn	9 min 0.7 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	9 min 0.7 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lagunen	10 min
Matkroken Strønen PostNord, søndagsåpent	4 min 4.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



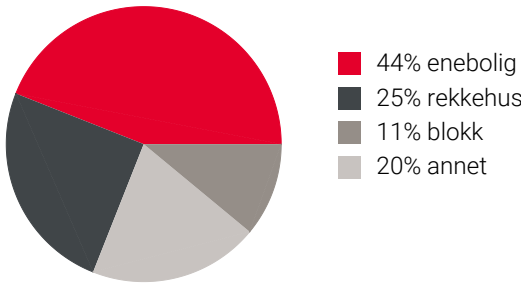
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

	Rå skole	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	Nordahl Grieg videregående skole	11 min	
	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.8 km	
	SATS Lagunen	18 min	
	Yogaloftet Fana	21 min	

Boligmasse



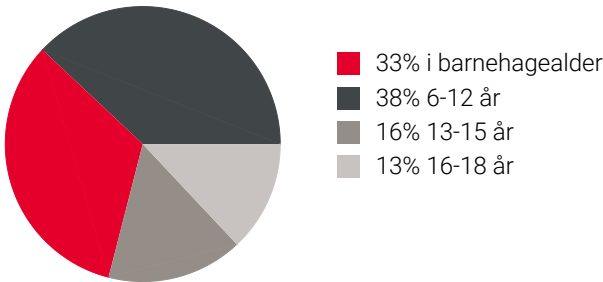
«Bedre sted å bo på finner du ikke, gode naboer og fint område.»

Sitat fra en lokalkjent

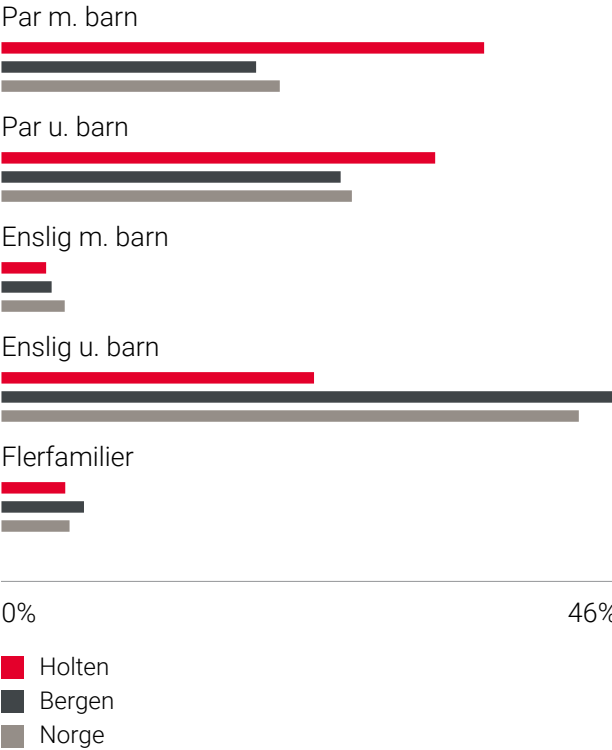
Varer/Tjenester

	Lagunen Storsenter	18 min	
	Apotek 1 Lagunetoppen	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

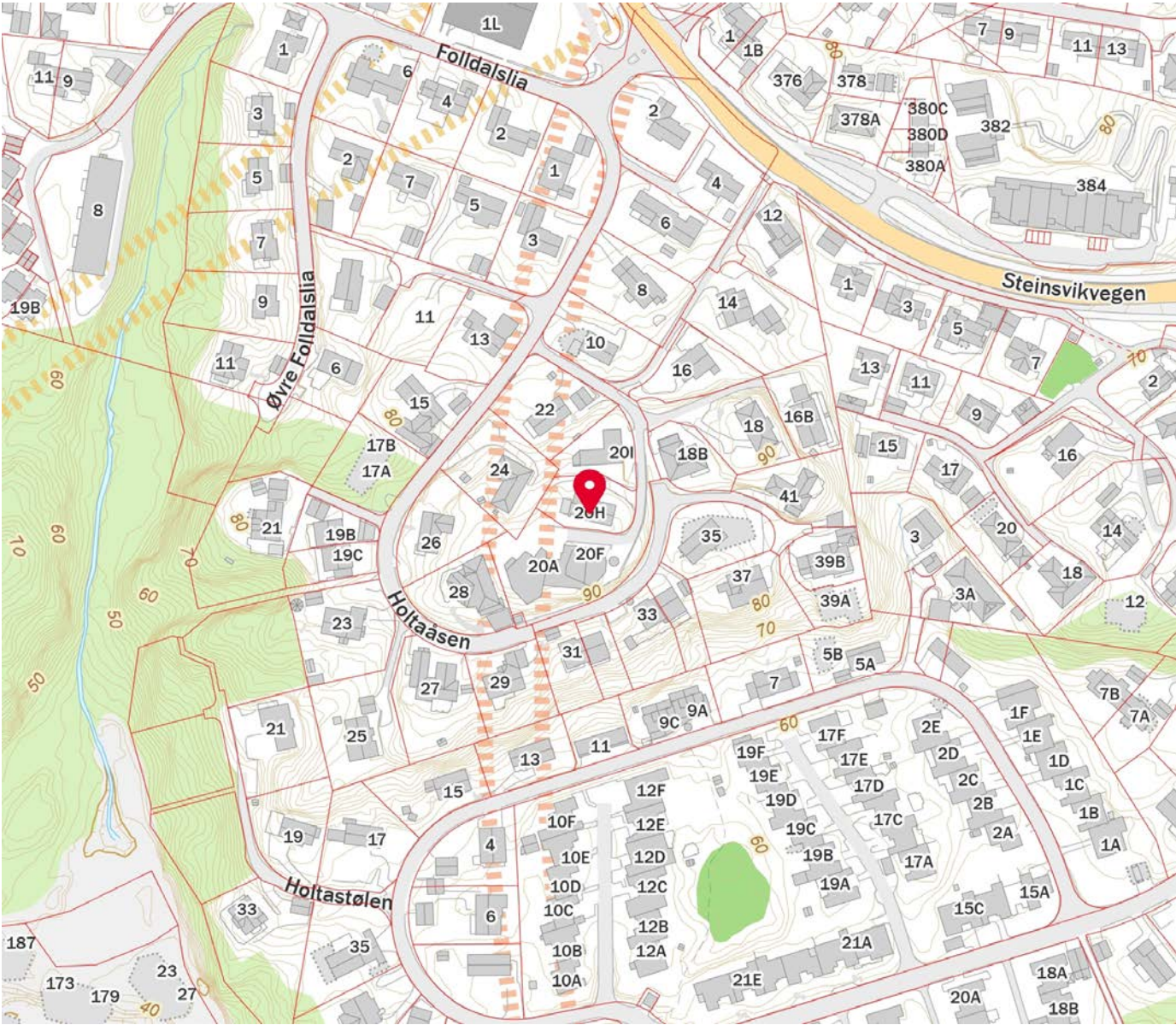
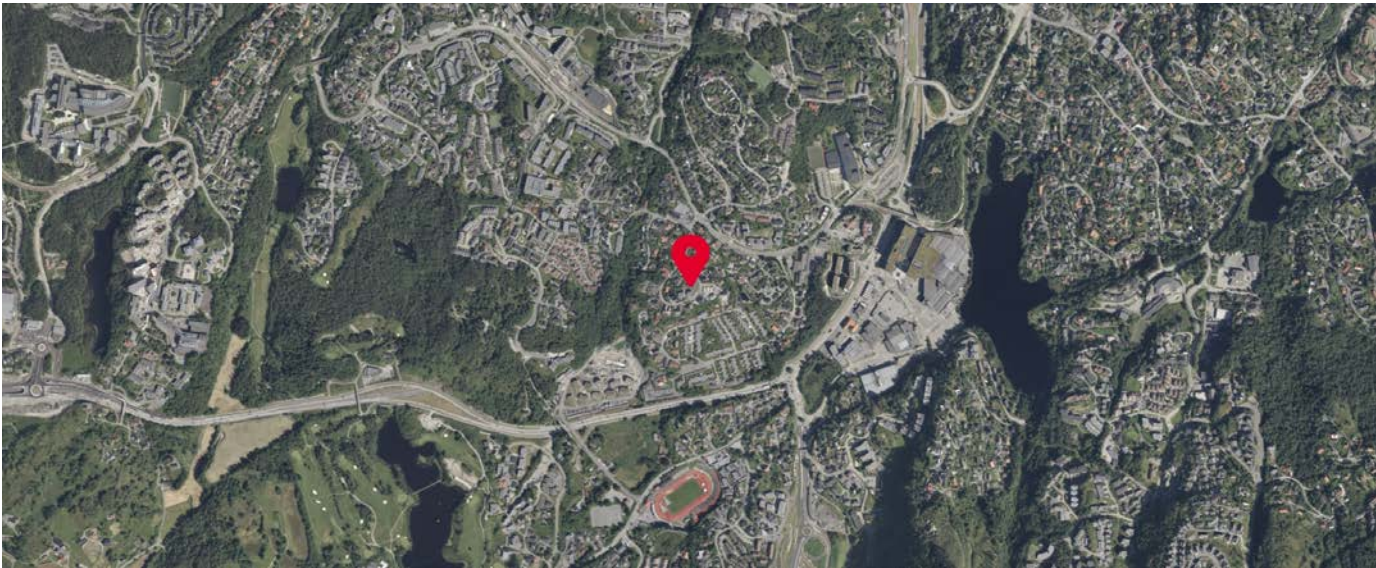


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holtaåsen 20H
5239 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1503240010

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.01.2024

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