



aktiv.

Totlandsvegen 556, 5226 NESTTUN

**Totland - Vesentlig oppusset
enebolig i naturskjønne og trygge
omgivelser. Kun 15min til Nesttun.
Garasje m/loftstue.**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Teis Lindemark

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1918
BRA-i/BRA Total 121/207 kvm
Tomtstr.: 1395 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1508240178

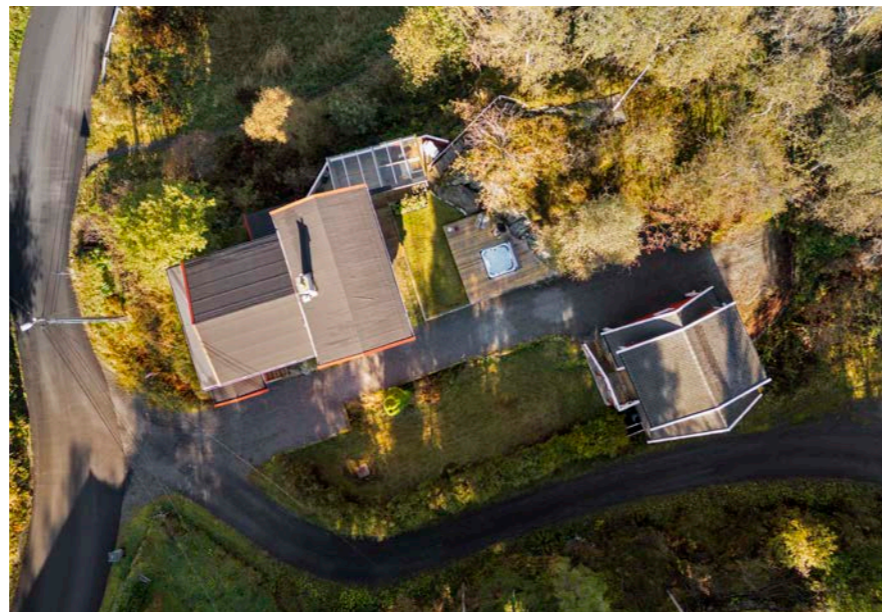
Totland - Vesentlig oppusset enebolig i naturskjønne og trygge omgivelser.

En flott enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser. Tomten har en idyllisk beliggenhet med solrike uteplasser og storslått utsikt utover vakker norsk natur. Fra eiendommen er det knappe 8 km til Nesttun sentrum, som byr på servicetilbud som matbutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker, hyggelige cafeer, bibliotek mm.

Eiendommen i korte trekk:

- Stor og solrik tomt som strekker seg over 1,3 mål
- Store deler av huset er oppusset i nyere tid
- Romslig innkjørsel med plass til mange biler
- Garasje med loftsstue, et perfekt samlingspunkt
- Plassbygd Jacuzzi
- Fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet
- Eiendommen ligger landlig, men allikevel kort avstand til skoler, idrettshall og butikker
- Kun 13-14min til Nesttun sentrum

Denne må oppleves, husk påmelding til visning



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	44
Energiattest	93
Forbrukerinformasjon	123
Budskjema	124



Hjertelig velkommen til visning!

Totlandsvegen 556

Eiendommen ligger flott til i naturskjønne og landlige omgivelser på Totland. Tomten har en idyllisk vestvent beliggenhet med flere solrike uteplasser. Eiendommens gode solforhold skaper gode muligheter til å nyte finværet fra boligens verdanda eller hagedel. Tomten er pent opparbeidet over forskjellige nivåer.

Dette er et barnevennlig og rolig område hvor barna

kan vokse opp i nydelige og landlige omgivelser med hester som nærmeste nabo.

For den tur og friluftinteresserte er Totland et idyllisk friområde både på sommer og vinterstid, og har blant annet blitt betegnet som "skisportens vugge" for å være blant de mest populære skiområdene i Bergen. Lysløypa på Totland er oppkjørt så lenge det er gode snøforhold. Lengden

på runden er ca 3.3 km. Her er det mange gøyе bakker å renne ned. Det er kun en bratt oppoverbakke, ellers har de jevn stigning. Ved starten av skiløypen er det akebakke og bakker hvor de minste kan kose seg og øve seg på å renne ned.

Sommer som vinterstid, Totland er utgangspunktet for flere vakre turer i umiddelbar nærhet.

Totlandsfjellet som ligger 546 moh er en fin og enkel topptur som gir flott utsikt over Bergen Sør, samt mot Ulriken og Vidden i nord.



Velkommen inn! Du møtes av en romslig gang med god oppbevaring.

Stue

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig åpen stue på hele 45 m². Stuen har en god utforming som gjør det enkelt å innrede i ulike soner.



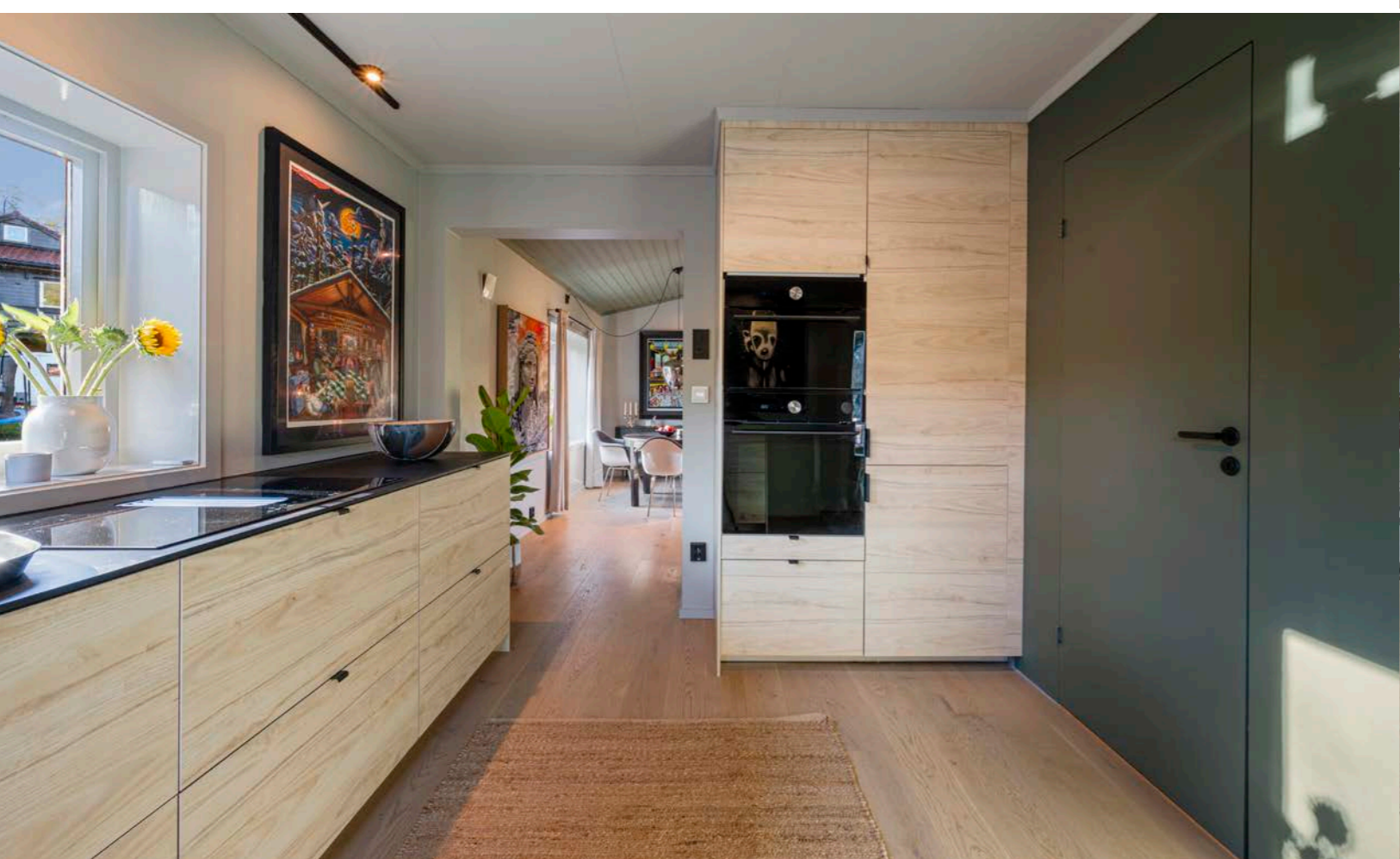
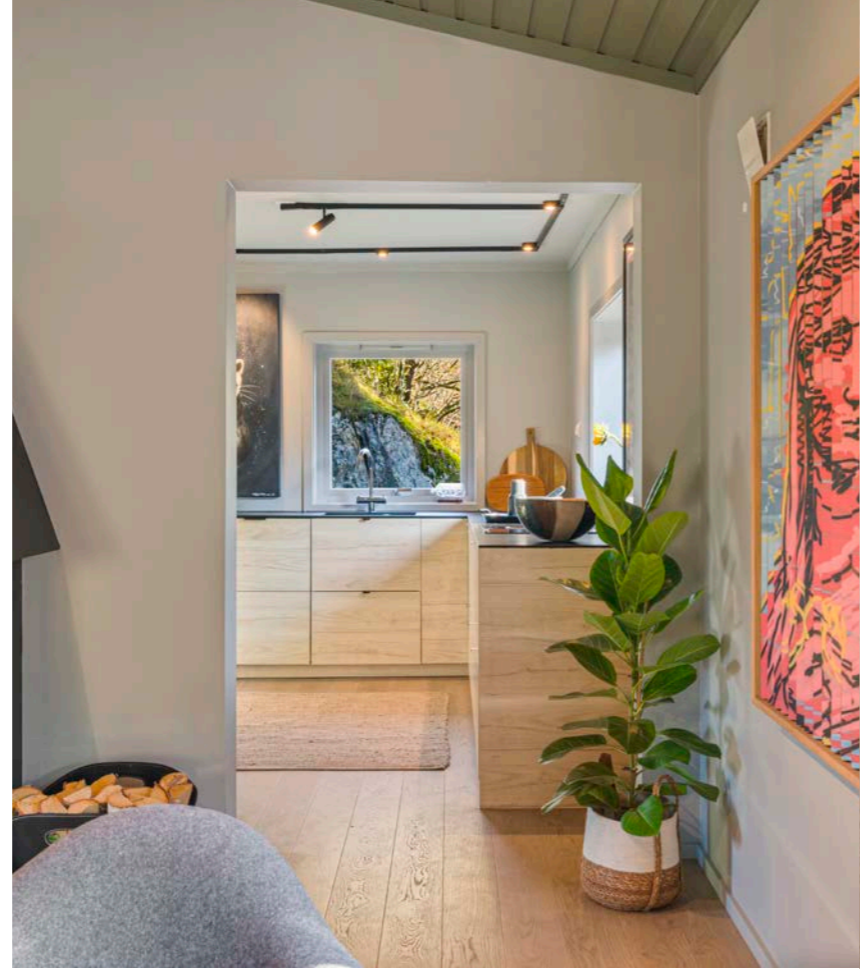


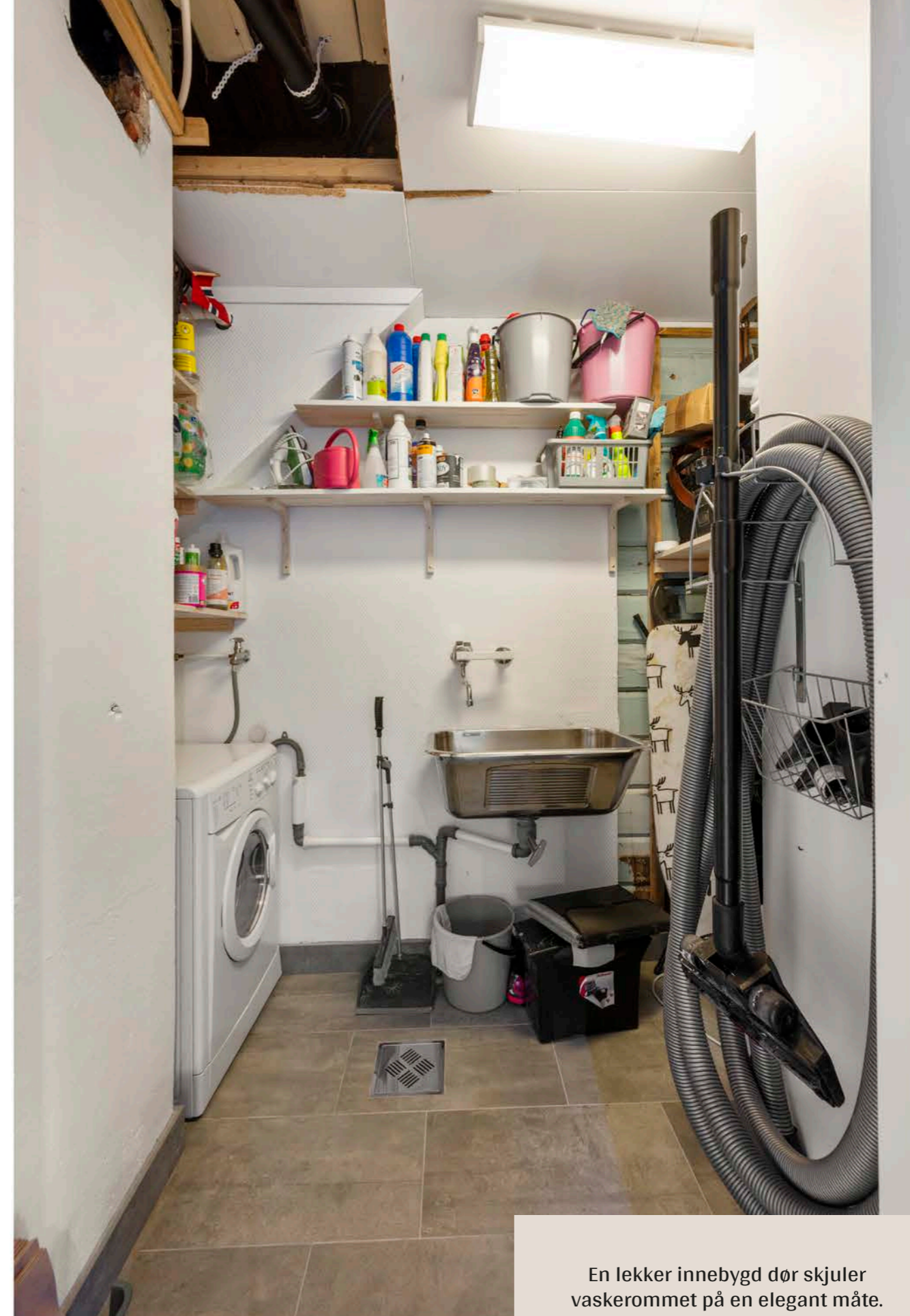


Lekre fargenyanser og moderne
kvaliteter.

Kjøkken

Stort og flott kjøkken fra 2021. Her er det god plass til både matlaging og oppbevaring.

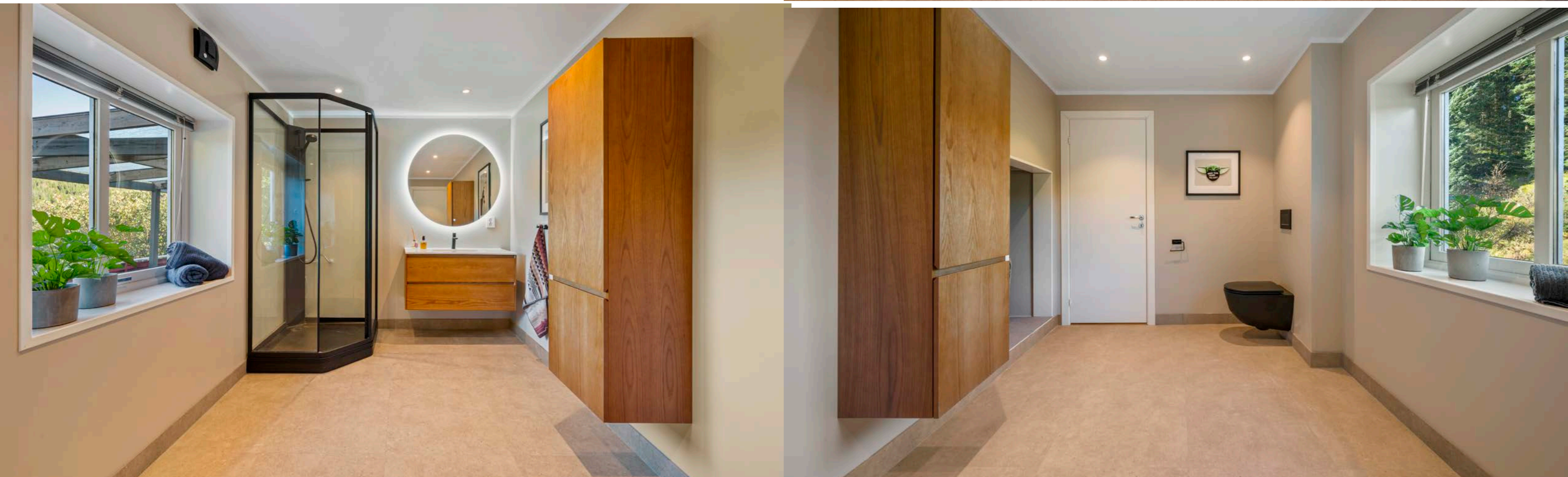




En lekker innebygd dør skjuler vaskerommet på en elegant måte.

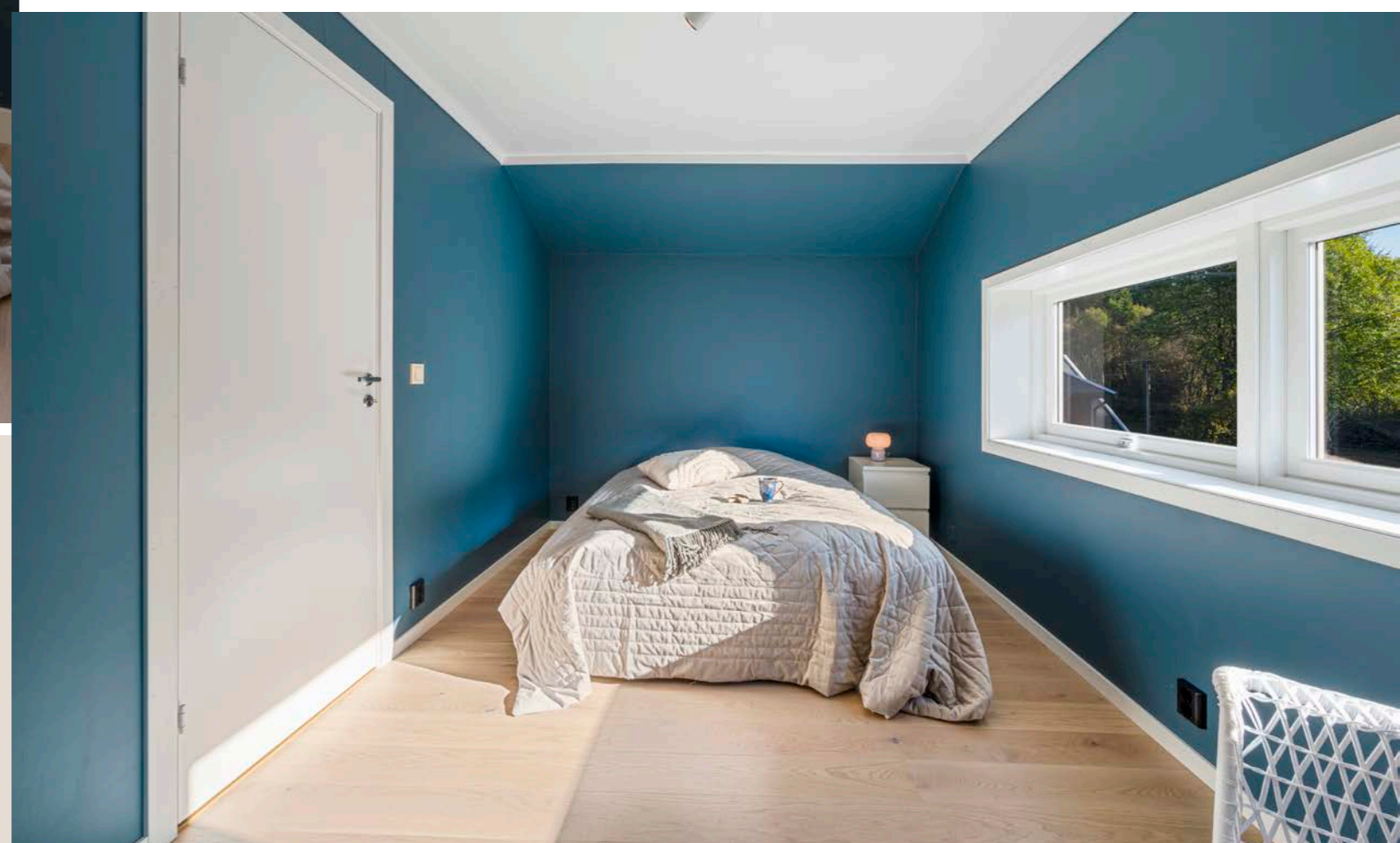
Bad

Nydelig bad i første etasje med lyse pene fliser, slette vegger og moderne innredning. Smakfulle materialvalg som gir et eksklusivt uttrykk. Badet ble fornyet i 2024.





Vi tar turen opp i andre etasje.



Hovedsoverom

Lyst og tidløst hovedsoverom med flotte fargenyanser. God plass til garderobeløsning.

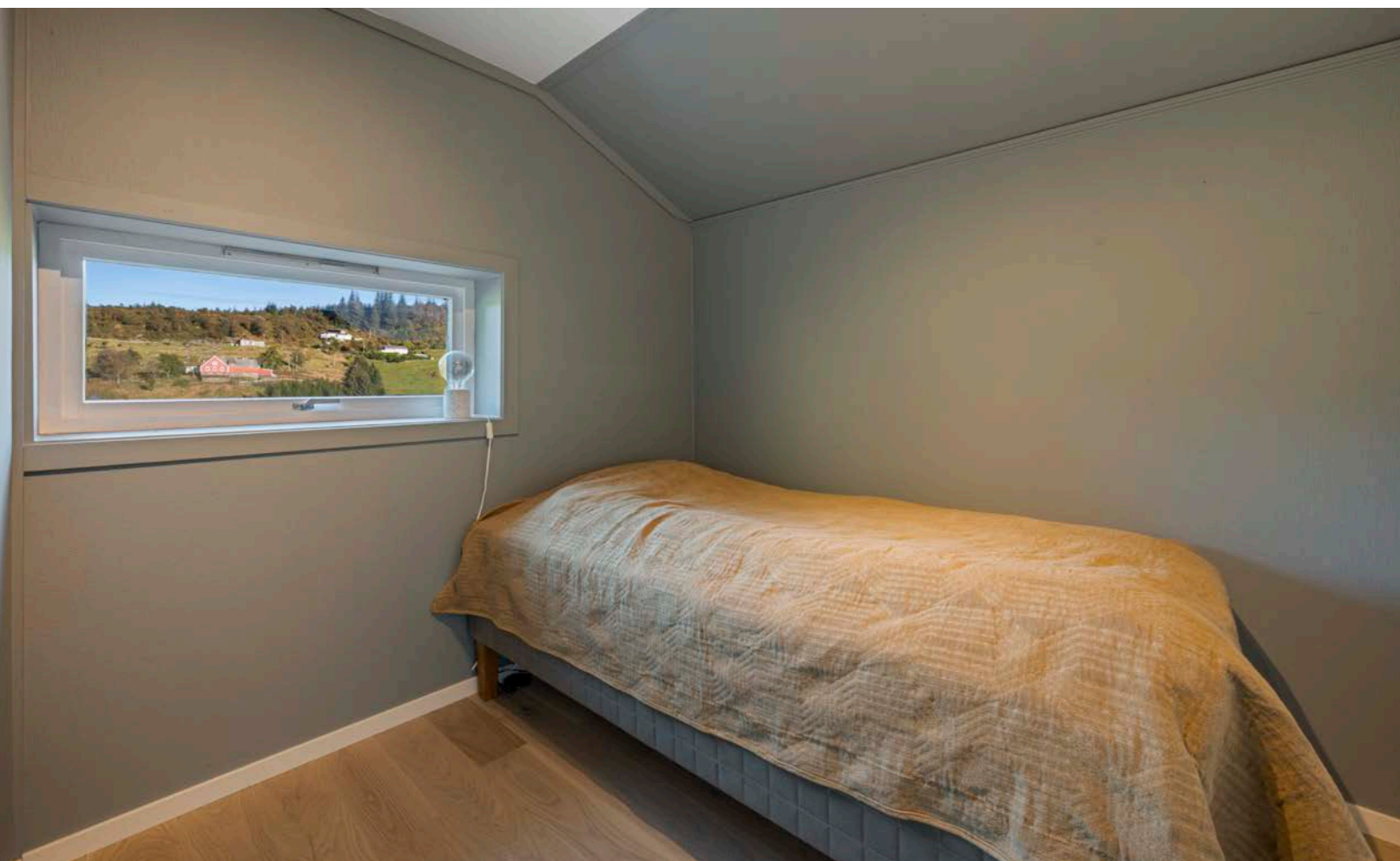
Soverom 2

Behagelige farger komplimenteres av det naturlige lyset.



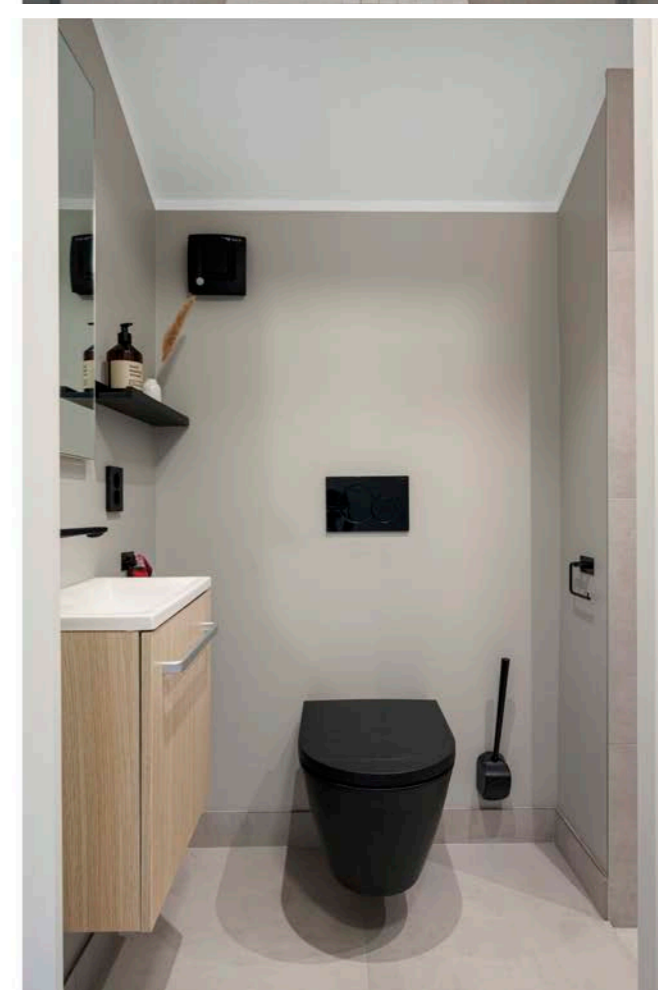
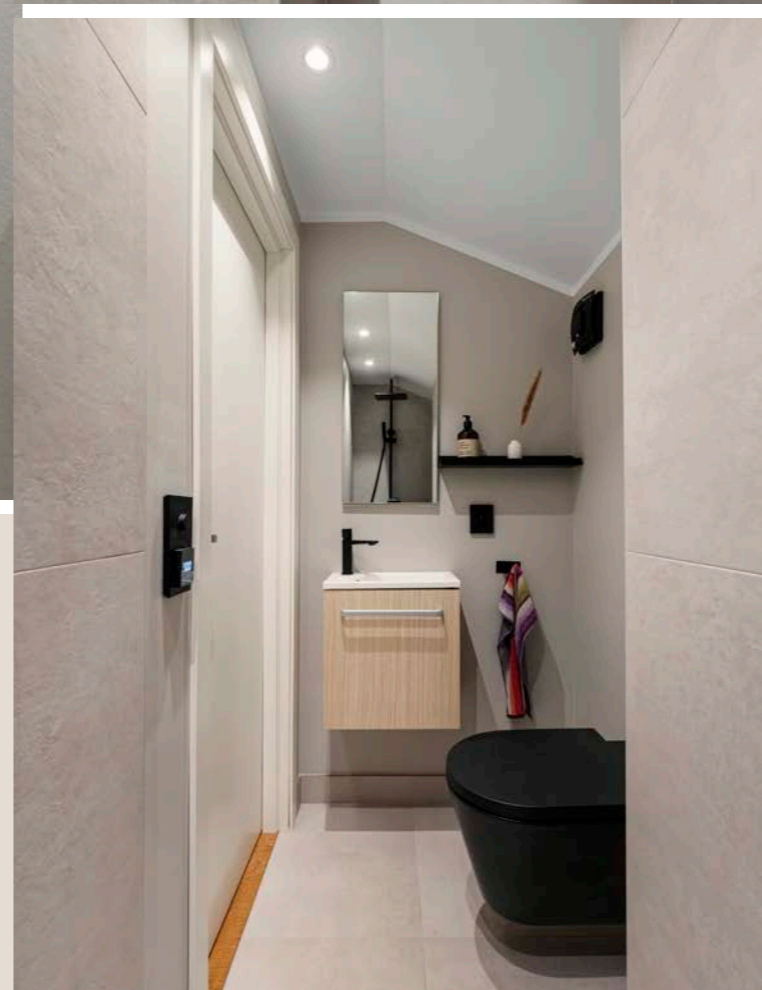
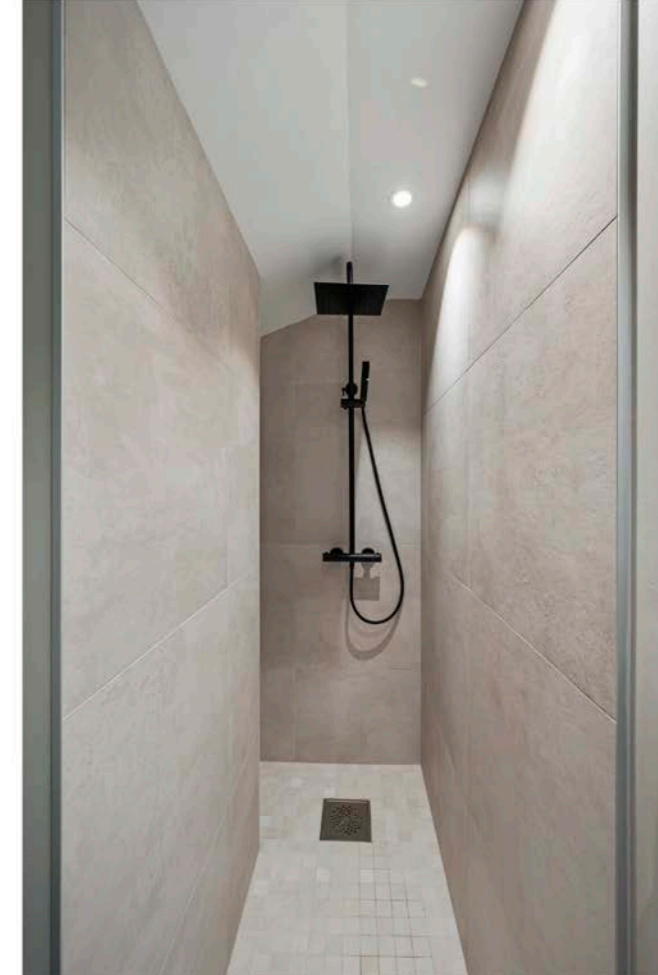
Soverom 3

Lyst soverom med behagelige farger og flott utsikt.





Soverom 4 - God størrelse og passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



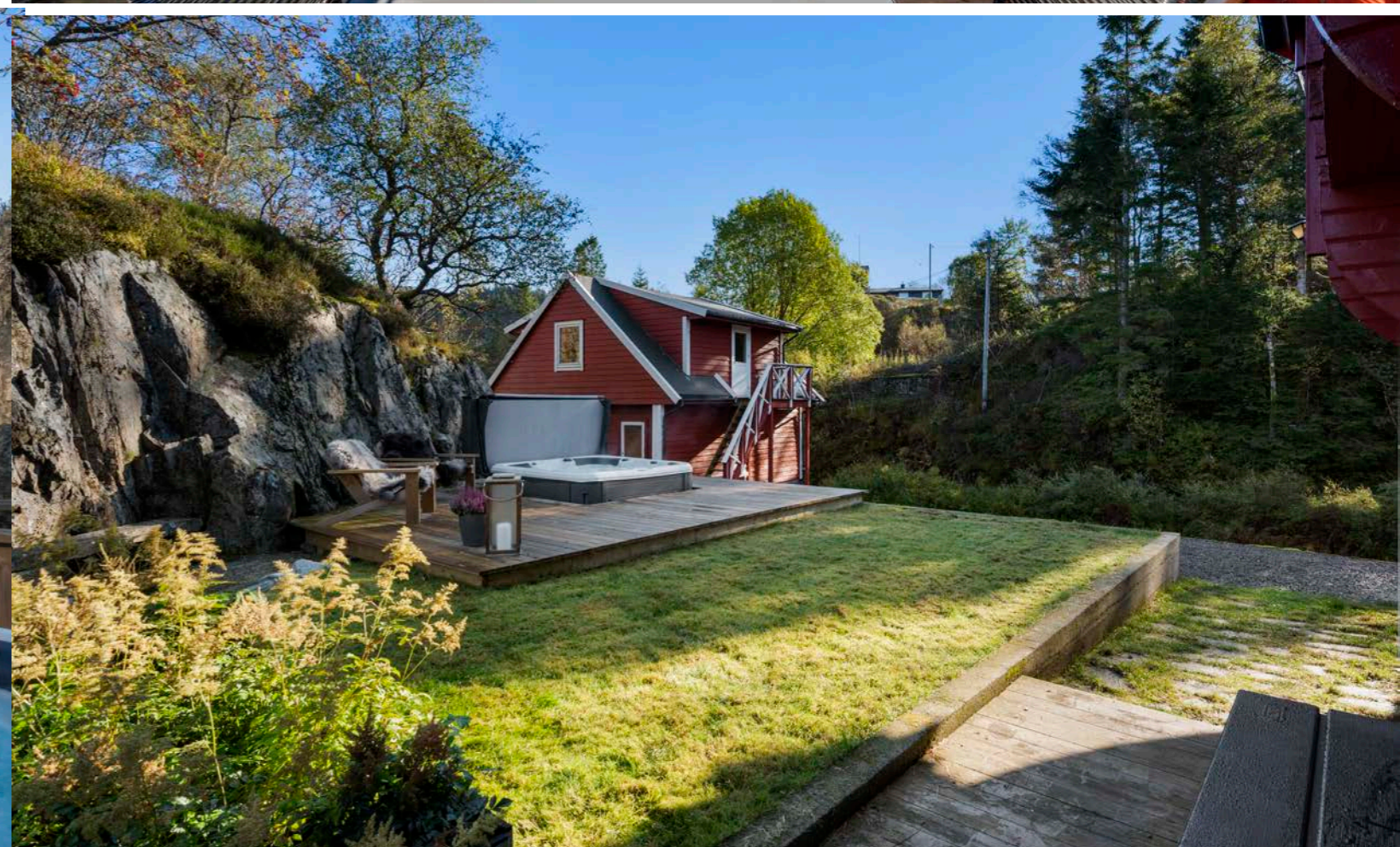
Bad

Lekker og totalrenovert bad i andre etasje. Ny membran, rør-i-rør, fliser, dusj, toalett, mm. Utført av faglært.

Uteareal

Tomten er pent opparbeidet med flere rause uteplasser. Terrassen blir et naturlig samlingspunkt med bord- og sitteplass til både venner, familie og bekjente.

Plassbygd Jacuzzi medfølger handelen.

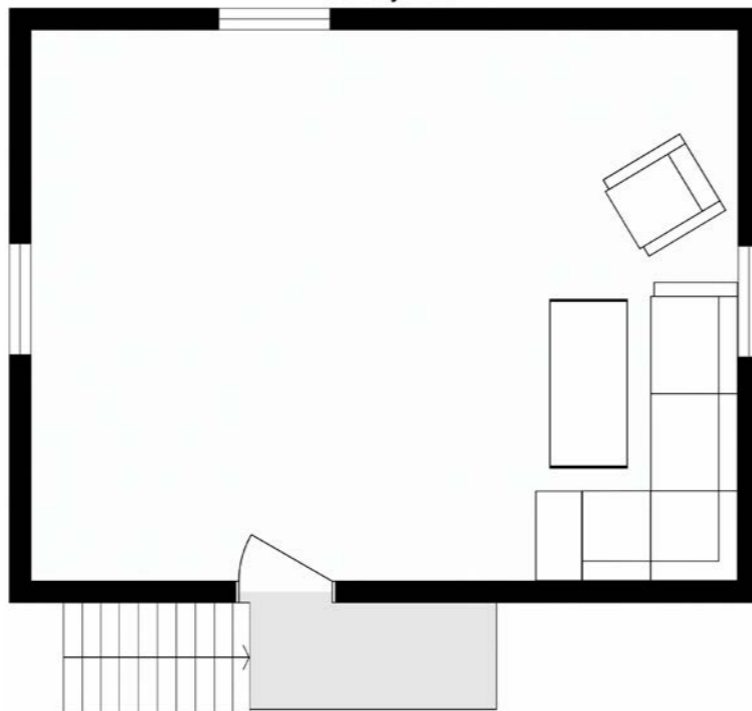


Garasje

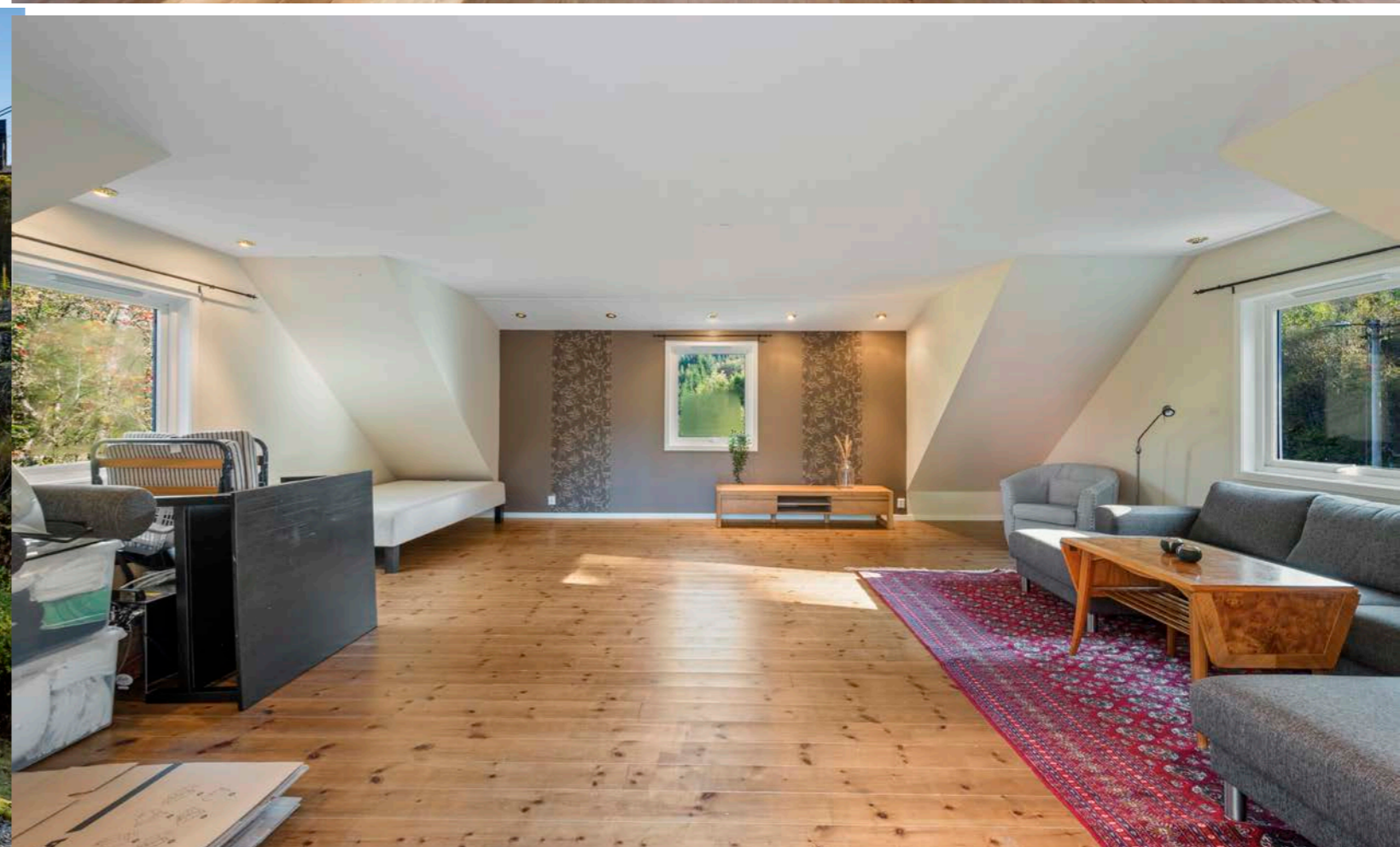
Garasjen går over to plan - ny garasjeport i 2021.

I andre etasje finner vi et "hobby-rom" som kanskje passer perfekt som en loftstue for barna eller realisere "mancave"-drømmen?

Totlandsvegen 556
Garaseloft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



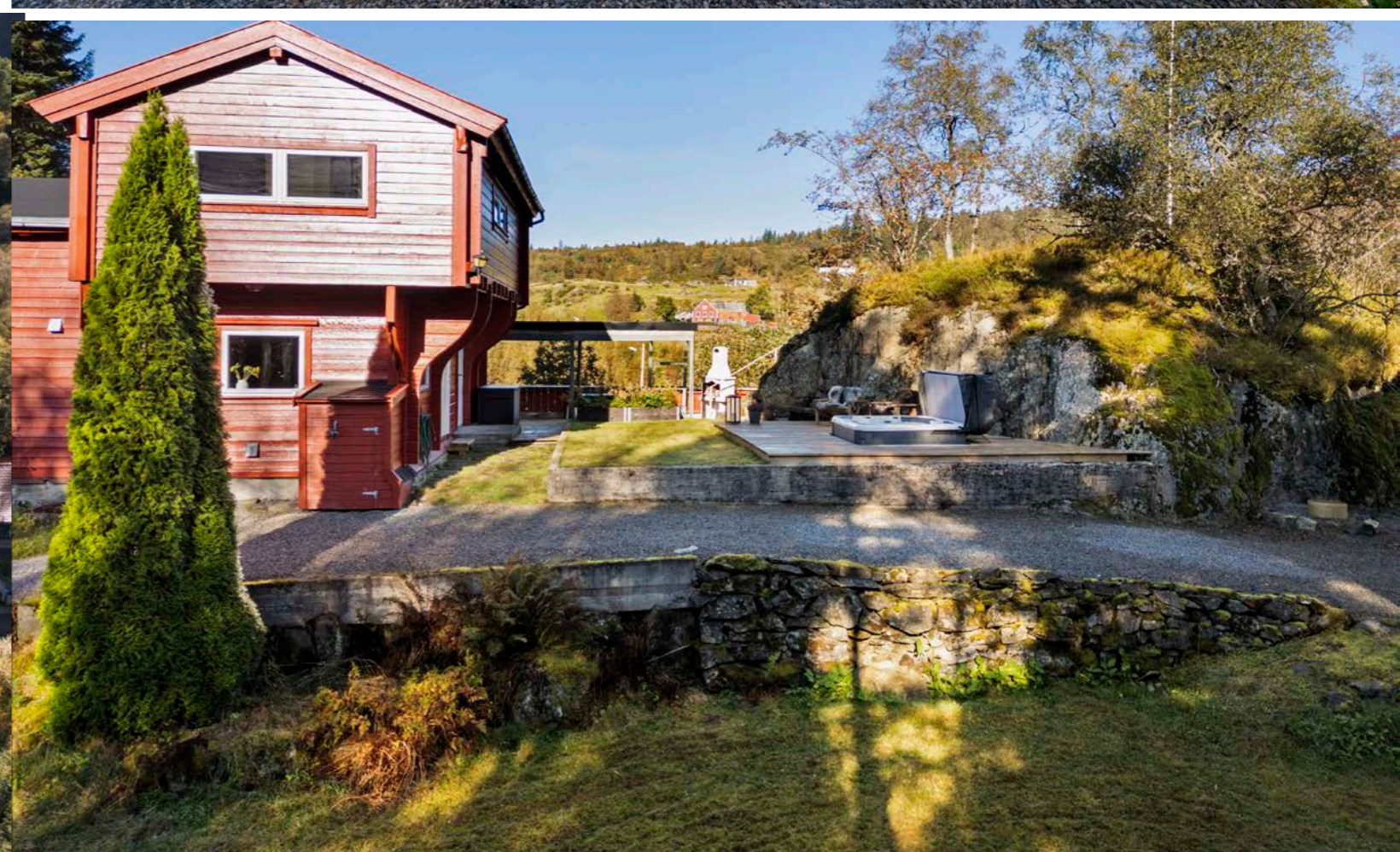


I tillegg til garasjen er det en stor bod vegg i vegg.

Totland

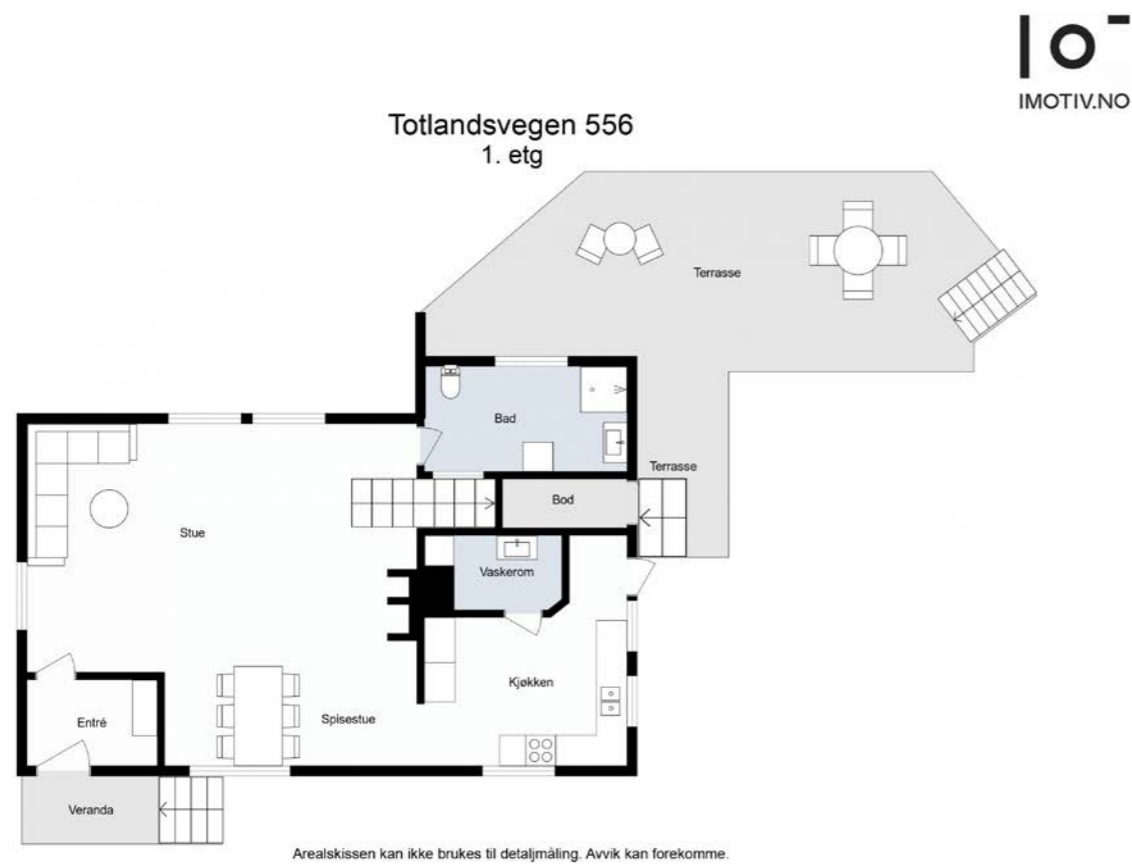
Tomten som strekker seg over 1,3 mål - idyllisk beliggenhet med solrike uteplasser og er omringet av flott natur og lekker utsikt.

Stor hage med mye potensiale - et utmerket sted der barna kan kose seg



Planskisse

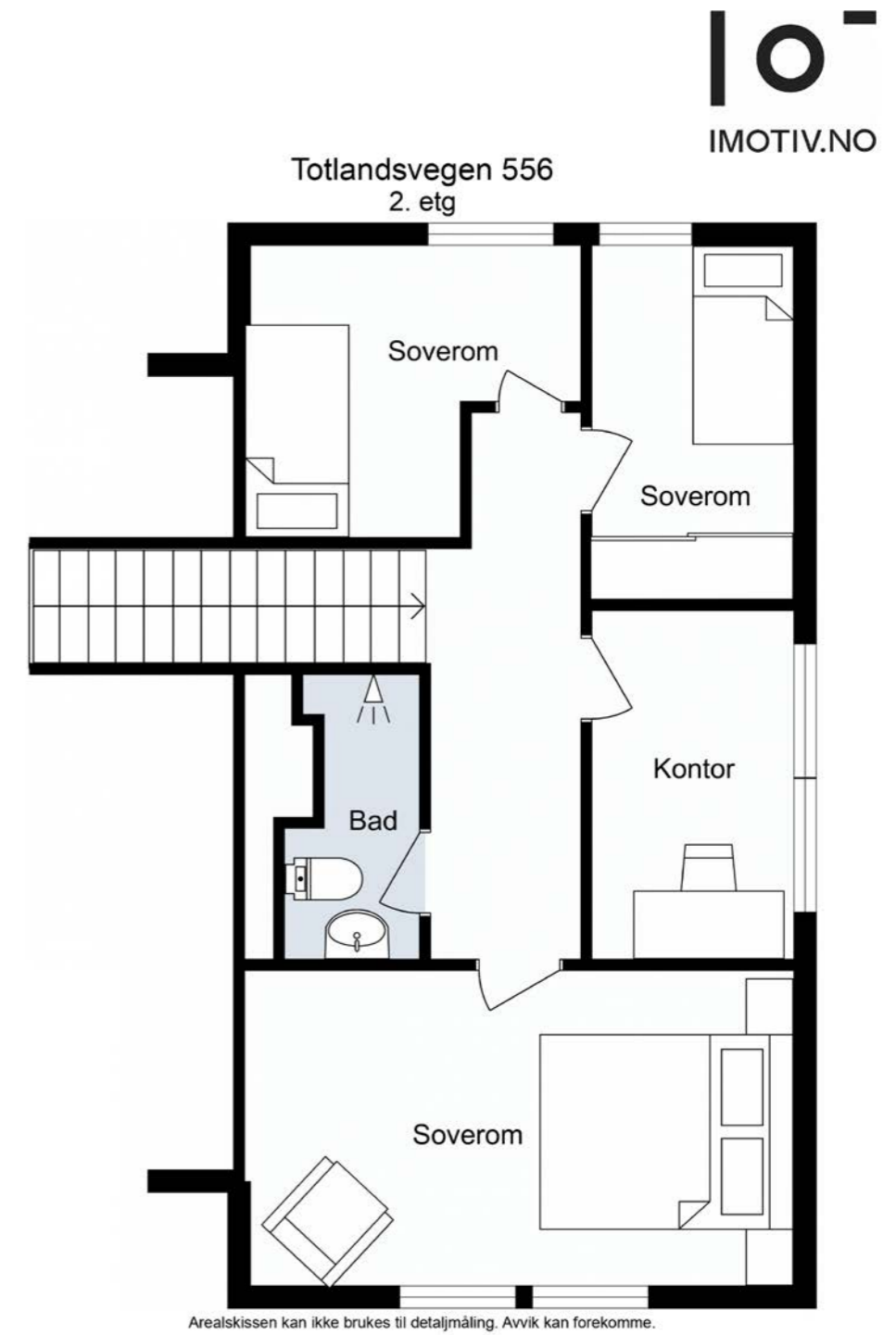
1. etasje



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

Planskisse

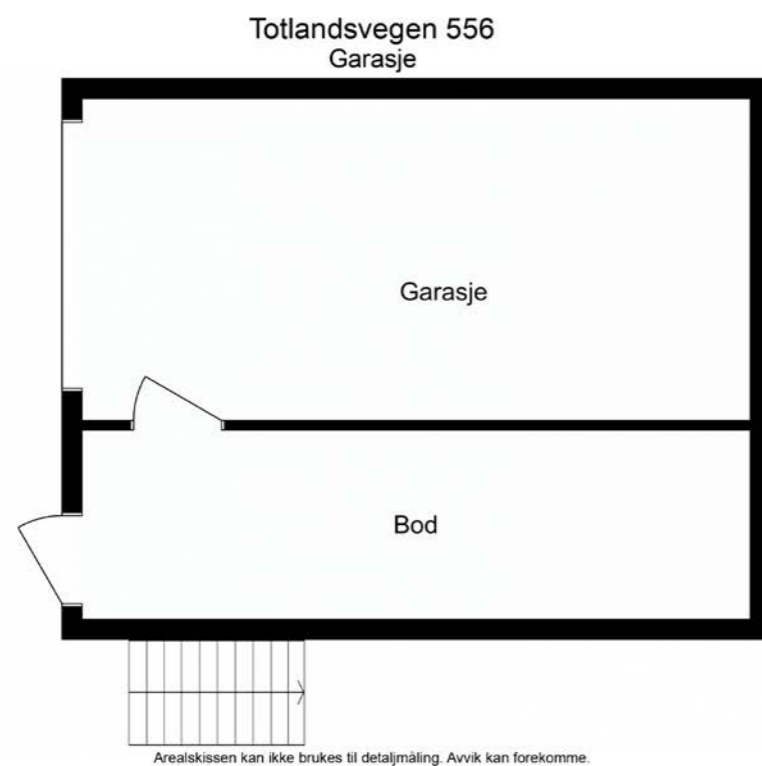
2. etasje



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

Planskisse - Garasje

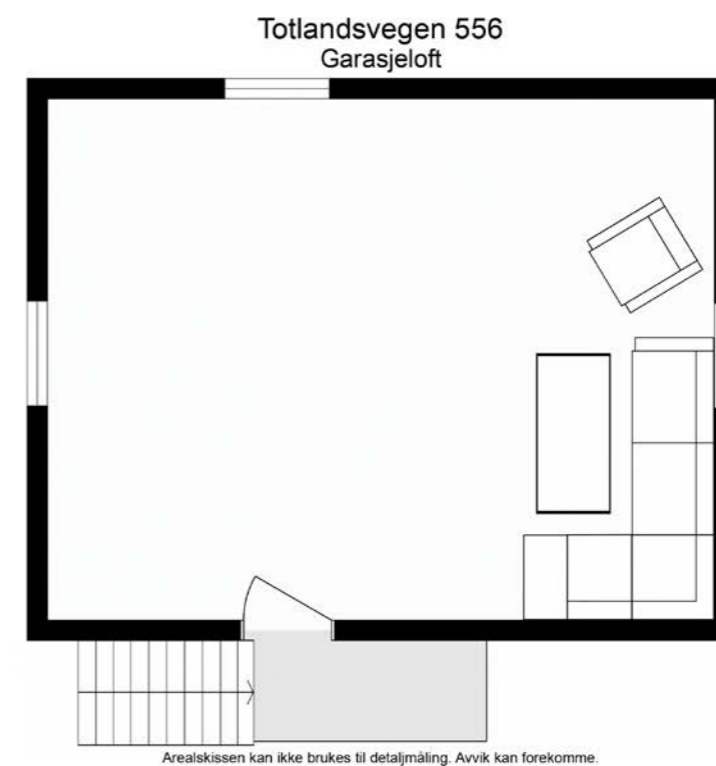
1. etasje



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

Planskisse - Garasje

2. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 86 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m²

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 41 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 41 m²

BRA-e: 38 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1395 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1395,8 m². Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, terrasse, diverse beplantning.

Deler av eiendommen er naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i naturskjønne og landlige omgivelser på Totland. Tomten har en idyllisk vestvendt beliggenhet med flere solrike uteplasser. Eiendommens gode solforhold skaper fine muligheter til å nyte finværet fra boligens veranda eller hagedel. Eiendommen er pent opparbeidet over forskjellige nivåer. Dette er et barnevennlig og rolig område hvor barna kan vokse opp i nydelige og landlige omgivelser med hester som nærmeste nabo.

For den tur og friluftinteresserte er Totland et idyllisk friområde både på sommer og vinterstid, og har blitt betegnet som "skisportens vugge" for å være blant de mest populære skiområdene i Bergen. Lysløypen på Totland er oppkjørt så lenge det er gode snøforhold. Lengden på runden er ca 3,3 kvm. Her er det mange gøye bakker å renne ned. Det er kun en bratt oppoverbakke, ellers har de jevn stigning. Ved starten av skiløypen er det akebakke og bakker hvor de minste kan kose seg og øve seg på å renne ned.

Sommer som vinterstid, Totland er utgangspunktet for flere vakre turer i umiddelbar nærhet. Totlandsfjellet som ligger 546 moh er en fin og enkel topptur som på toppen gir flott utsikt over Bergen Sør, samt mot Ulriken og Vidden i nord. Turen til Livarden er det heldigvis ikke så mange som vet om, turen strekker seg over 6 km og på toppen belønnes man med flott utsikt i alle retninger og langt til havs.

Fra eiendommen er det knappe 15 minutters kjøretur til Nesttun Sentrum. Her finner du flere spisesteder å

velge mellom. I tillegg byr Nesttun på andre servicetilbud som apotek, vinmonopol, klesbutikker, hyggelige caféer, bibliotek m.m. Ønsker du et enda større handlesenter er det under 18 min å kjøre til Lagungn. Lagunen byr på ikke mindre enn 200 service og tjenestetilbud. Ca 10 til 12 minutters kjøretid til REMA 1000 Elvenesvegen og Kiwi Midttun.

Buss (Linje 71) går fra Riple snuplass til Nesttun Terminal. Turen tar ca 17 minutter.

Av skoler i nærområdet finner vi: Ulsmåg Skole, Slåtthaug Ungdomsskole og Midttun skole. Alle ligger kun en kort kjøretur unna boligen. Det går også skolebuss.

Av barnehager finner vi: Ulsmåg barnehage, Fanatunet barnehage, Espisa Solknatten barnehage og flere. Alle innen kort kjøreavstand.

Slåtthaug idrettsanlegg, Nesttun idrettspark og Kringlebotn idrettshall ligger like ved. I umiddelbar nærhet ligger Fanahytten som tilbyr felles skitrening, riding og andre felles aktiviteter. Det er også mulig å leie Fanahytten til arrangementer.

På dager hvor været ikke er på topp har du også gode muligheter til fritidsaktiviteter innendørs. SATS Nesttun har åpent hver dag og byr på et stort utvalg av gruppetimer og gode muligheter for egentrening. Det samme gjelder EVO Nesttun og Aktiv 365 Paradis. Her finner du også squash, basseng og spa. Vegg i vegg med Aktiv 365 ligger også PDL Center Paradis som har 6 padeltennisbaner.

Heldigvis skinner solen også i Bergen og på Totland har du flere fantastiske uteaktiviteter for alle aldre.

Dersom friske dukkerter i sjøen er av interesse finner vi Gamlehaugen eller "Kongen" ca 15. minutter unna, som er en populære badeplass på varme dager, med stupebrett og stor gressplen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer (krypkjeller, kryploft samt utvendig rom m/septiktank). Garasje med innredet loftsrom.

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

- Oppgraderinger i senere tid:
- Nytt bad i 2. etasje fra 2024.
- Fornyet bad i 1. etasje i 2024.
- Delvis fornyet vaskerom i 2024.
- Rør-i-rør til bad i 2. etasje fra 2024.
- Overflater i 2. etasje fra 2024.
- Pusset opp gang med flislagt gulv og nye vegger i 2023.
- Terrasseplattning m/jacuzzi fra 2023.
- Peisinnatts fra 2022.

- Slemmet peis i 2021/2022.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Overflater i 1. etasje fra 2021.
- Borehull m/pumpe fra 2022.
- Vinduer på hovedsoverom satt inn i 2021.
- Rettet av innkjørsel med duk og nytt gruslagt, samt etablert ekstra parkeringsplass.

Egenskaper

Eldre konstruksjoner og deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

Generell info

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

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i naturstein i murt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med takpapp.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Beskrivelse - Innvendig

1. etasje:

Vindfang (4,3 m²) Fliser på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Sikringsskap. Kjøkken (11,2 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Vaskerom (3,8 m²) Keramiske fliser på gulv m/ sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling. Stue (45,0 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. To vedovner. Bad (9,4 m²) Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Tilkomst til kott under trapp.

2. etasje:

Gang m/trapp (7,3 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Soverom 1 (4,4 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Soverom 2 (6,8 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater/malte flater i himling. Soverom 3 (5,3 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Soverom 4 (12,0 m²) Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Bad (2,6 m²) Keramiske fliser på gulv, fliser/malte

flater på vegger og malte flater i himling.

Tekniske installasjoner

Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer

Innhold

Kjeller: Rom m/Bio-Vac anlegg (6,5 m²)
Krypkjeller: Kryprom (ikke målbart areal)
1. etasje: Vindfang (4,3 m²), Kjøkken (11,2 m²), Vaskerom (3,8 m²), Stue (45,0 m²), Bod m/utvendig adkomst (2,1 m²), Bad (9,4 m²)
2. etasje: Gang m/trapp (7,3 m²), Soverom 1 (4,4 m²), Soverom 2 (6,8 m²), Bad (2,6 m²), Soverom 3 (5,3 m²), Soverom 4 (12,0 m²)
Kryploft: Kryploft (ikke målbart areal)

Standard

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

Forhold som har fått TG2 (Totalt 20):

N edløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Ukjent alder. Antatt skiftet en del komponenter i 2010.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Stedvis eldre komponenter med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Overvåk tilstanden.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

Det er påvist andre avvik:

Eldre kledning med stedvis en del slitasje. Stedvise partier med råteskadet kledning. Det ble registrert antydning til råte i endeved på tømmer v/gavlvegg mot garasje (ikke mulig å kontrollere nærmere grunnet manglende forsvarlig tilkomst).

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Råteskadet kledning bør skiftes snarlig. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak vedr. endeved på tømmer v/eventuelle råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på skjulte konstruksjoner. Begrenset/manglende tilkomst for kontroll av hele undertaket. Begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved fremtidig utskifting av takteking bør det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra hovedsakelig rundt 1989. Enkelte vinduer er trolig noe eldre (ukjent produksjonsår).

Vurdering av avvik:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 22,5 m². Pergola og grill. Det er også montert en markterasse med Jacuzzi i regi av eier.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater - Vindfang

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Bom og enkelte løse fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring å lukke avvik.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted:

Rentbrennende peisinnsats i stue.

Vedovn fra Jøtul(fra rundt 2008 i følge eier). Denne er også av rentbrennende type.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Slitasje på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler (stedvis treng/begrenset tilkomst).

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:Fuktigheten i krypkjellere kan variere med

årstidene og fuktsskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales å jevnlig kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

Fuktig miljø i krypkjeller. Dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller øvrig fuktinnsig. Det er begrenset med ventiler som medfører dårlig luftin.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktsskader. Noe forhøyede fuktverdier ved stikkmålinger.

Synlig mit(det kan være skjulte forhold, alder tatt i betraktning på konstruksjonene).

Manglende fuktspærre på grunn(ikke normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet).

Opplyst om aktivitet etter mus i tidligere

salgsoppgave i boligen. På bakgrunn. avåpninger inn i krypkjelleren er det sannsynlig at dette også vil kunne forekomme i krypkjelleren.

En må være oppmerksom på at krypkjelleren er fra byggeår og bygget opp etter da tids byggeskikk. Krypkjellere må generelt sees på som en risikokonstruksjon. Krypkjelleren har trang tilkomst som begrenset kontrollen noe(skjulte forhold kan forekomme).

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjelleren. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak. Ved oppgradering av våtrom og riving av gulv etc. anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser. Det bør bygges opp nytt gulv/ bjelkelag i tilknytning til disse rommene ved fremtidig rehabilitering.

Innvendige trapper

Furutrapp med spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Det benyttes dusjkabinett pdd.

1. ETASJE - BAD (9,4 M2)

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble registrerte bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE - BAD (9,4 M2)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettssystemer med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Dels plastrør (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakeluke på vaskerom.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

EL-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av utorisert elektriker.

Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er idag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid tknyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng" Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein murt i betong.

Vurdering av avvik:

Enkelte sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring.

Bio-Vac anlegg

Biologisk renseanlegg (Biovac). To ganger service i året.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegget og tilhørende røropplegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden.

Forhold som har fått TG3 (Totalt 5):

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med rekkverk på en side v/garasje.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det mangler rekkverk på en side av trappen. Kostnadsestimat er satt for et enkelt rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l. Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt over 30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE - VASKEROM (3,8 M2)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som

utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for full oppgradering av rommet(tilsvarende dagens standard)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE - VASKEROM (3,8 M2)

Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE - BAD (9,4 M2)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran. Eldre sluk/membranløsning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte bann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for oppgradering av rommet(tilsvarende dagens standard).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.09.2024 av Patrick Bangs tekniske beskrivelse av eiendommen.

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 ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje, samt flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

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

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger og skriv fra kommunen datert 01.02.1988 om rehabilitering og bruksendring fra hytte til enebolig.

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Satt opp vegg på bad i 1. etasje (mot trapp).

Utvidet WC og etablert bad/våtrom i 2. etasje.

To rom i 2. etasje er markert som soverom (to øvrige rom omtalt som soverom i denne rapporten ihht. dagens bruk er ikke vist med navn).

- "Utvendig" vindfang er fjernet.

Ett vindu i 2. etasje er ikke vist på tegninger.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

Satt opp vegg i 1. etasje.

Loftsetasjen er omsøkt som bod / hobbyrom (fremstår som hobbyrom/rom for ulike bruksformål per i dag).

Energi

Oppvarming

En peisinnatts og en vedovn (begge er rentbrennende). El. varmekabler på begge bad og vindfang.

El. varmefolie i stue og på kjøkken.

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 2 784

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og komm.påslag-etterdrift deponier. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt utgjør kr. 7 660,- og faktureres som oftes kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 4 876

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene, ofte kvartalsvis

Formuesverdi primær

Kr 937 879

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 563 941

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 4 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:

4601/59/4:

21.04.1920 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om gjerde

21.04.1920 - Dokumentnr: 900125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:59 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1250748 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1201 Gnr:59 Bnr:4

21.04.1920 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:59 Bnr:1

30.10.1934 - Dokumentnr: 905561 - Bestemmelse

om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:59 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering datert 01.08.2000, denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger også godkjente byggetegninger og skriv fra kommunen om godkjent bruksendring fra hytte til enebolig. Begge ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.2000.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Privat vannforsyning via borehull m/pumpe. Anlegg fra 2022.

Biologisk renseanlegg (Biovac). To ganger service i året.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealformål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens

ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: LNF
Planidentifikasjon: 65270000

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks, natur og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv.

I LNFR område kan det være bygge og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygning i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få betydning ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herudner 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 velges å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde ha blitt kjent med ved udnærskelse 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 overtagelse 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 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 avhendingslovens paragraf 3-3(2).

Ved beregning av eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på kr 10.000(egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert en 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 overtagelse.

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

4 500 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
112 500 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 740 Omkostninger totalt
128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 628 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 631 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmevling Vestland AS, Strandgaten 53
5004 BERGEN
Tlf: 480 81 361

Salgsoppgavedato

18.10.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Totlandsvegen 556, 5226 NESTTUN
BERGEN kommune
gnr. 59, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 Rapportdato: 16.10.2024 Oppdragsnr.: 20932-2137 Referansenummer: WR1525

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer (krypkjeller, kryploft samt utvendig rom m/septiktank).
Garasje med innredet loftsrom.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Oppgraderinger i senere tid:

- Nytt bad i 2. etasje fra 2024.
- Fornyet bad i 1. etasje i 2024.
- Delvis fornyet vaskerom i 2024.
- Rør-i-rør til bad i 2. etasje fra 2024.
- Overflater i 2. etasje fra 2024.
- Pusset opp gang med flislågt gulv og nye vegger i 2023.
- Terrasseplattning m/jacuzzi fra 2023.
- Peisnnsats fra 2022.
- Slemmet peis i 2021/2022.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Overflater i 1. etasje fra 2021.
- Borehull m/pumpe fra 2022.
- Vinduer på hovedsoverom satt inn i 2021.
- Rettet av innkjørsel med duk og nytt gruslagt, samt etablert ekstra parkeringsplass.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

GENERELL INFO

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell.

Grunnmur i naturstein murt i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak.
Taktekking med takpapp.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Vindfang (4,3 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Sikringsskap.

Kjøkken (11,2 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Vaskerom (3,8 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (45,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
To vedovner.

Bad (9,4 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Tilkomst til kott under trapp.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

Gang m/trapp (7,3 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (4,4 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (6,8 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater/malte flater i himling.

Soverom 3 (5,3 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (12,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (2,6 m²)

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

OPPVARMING

En peisnnsats og en vedovn (begge er rentbrennende).

El. varmekabler på begge bad og vindfang.

El. varmemefolie i stue og på kjøkken.

Elektrisk oppvarming.

PARKERING

Parkering i garasje.

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

• Satt opp vegg på bad i 1. etasje (mot trapp).

• Utvidet WC og etablert bad/våtrom i 2. etasje.

• To rom i 2. etasje er markert som soverom (to øvrige rom omtalt som soverom i denne rapporten iht. dagens bruk er ikke vist med navn).

• "Utvendig" vindfang er fjernet.

• Ett vindu i 2. etasje er ikke vist på tegninger.

Garasje

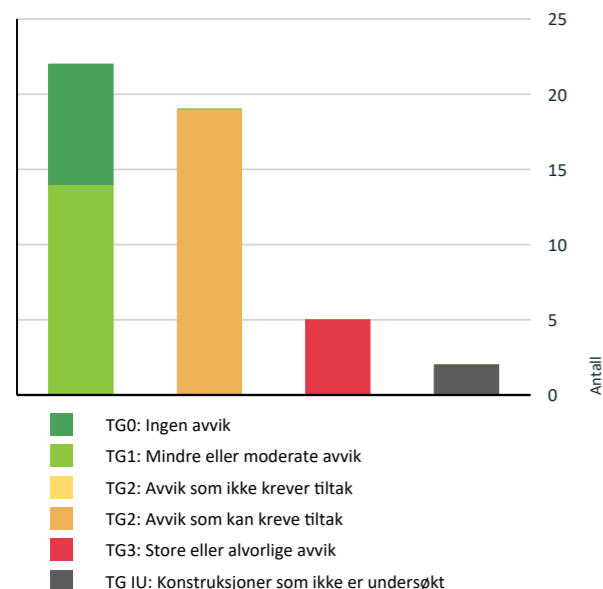
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

• Satt opp vegg i 1. etasje.

• Loftsetasjen er omsøkt som bod / hobbyrom (fremstår som hobbyrom/rom for ulike bruksformål per i dag).

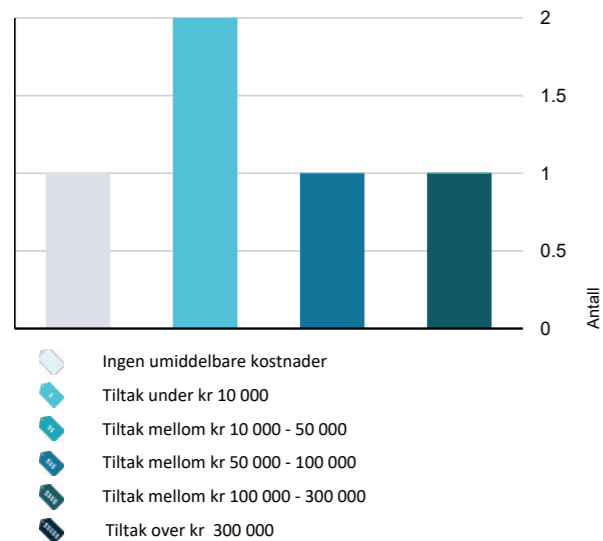
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - Vindfang [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Bio-Vac anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1918

Kommentar

Boligen er oppført i 1918 og senere påbygget i 1989 (kilde: tidl. salgsoppgave). Antatt noe usikkerhet vedr. byggeår.

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takpapp.

Merk:

Taket er kun besiktiget fra bakkeplan. Vurdering er gitt på bakgrunn av observasjoner samt opplyst alder fra tidl. salgsoppgave. Det må påregnes normalt vedlikehold og tilsyn av taktekingen for å sikre lengst mulig levetid.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Ukjent alder. Antatt skiftet en del komponenter i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Stedvis eldre komponenter med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

- Overvåk tilstanden.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

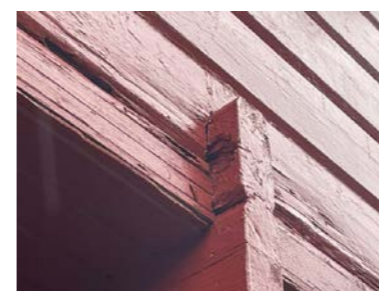
- Det er påvist andre avvik:

- Eldre kledning med stedvis en del slitasje. Stedvise partier med råteskadet kledning.
- Det ble registrert antydning til råte i endeved på tømmer v/gavlvegg mot garasje (ikke mulig å kontrollere nærmere grunnet manglende forsvarlig tilkomst).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold. Råteskadet kledning bør skiftes snarlig.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak vedr. endeved på tømmer v/eventuelle råteskader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på skjulte konstruksjoner. Begrenset/manglende tilkomst for kontroll av hele undertaket.
- Begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden. Ved fremtidig utskifting av taktekking bør det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen.
- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres.



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.

Tilstandsrapport

Vinduer fra hovedsakelig rundt 1989. Enkelte vinduer er trolig noe eldre (ukjent produksjonsår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 1 Vinduer fra 2021

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer, satt inn i 2021 på soverom 4.

TG 1 Dører

Ytterdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglassfelt.
Dør fra 1987.

Ytterdør v/kjøkken i fabrikkmalte trekarmer med 2-lags isolerglassfelt.
Dør fra 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 22,5 m².

Pergola og grill.

Det er også montert en markterasse med Jacuzzi i regi av eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med rekkverk på en side v/garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det mangler rekkverk på en side av trappen. Kostnadsestimat er satt for et enkelt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Overflater - Vindfang

Se kommenterer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Bom og enkelte løse fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring å lukke avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble ved stikkprøver målt over 30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted:
Rentbrennende peisinnsett i stue.
Vedovn fra Jøtul (fra rundt 2008 i følge eier). Denne er også av rentbrennende type.

Vurdering av avvik:

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

- Slitasje på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.



TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler (stedvis treng/begrenset tilkomst). Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er å betrakte som en særlig fuktsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjeller. Dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller øvrig fuktinnslag.
- Det er begrenset med ventilering som medfører dårlig lufting.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Noe forhøyede fuktverdier ved stikkmålinger.
- Synlig mit (det kan være skjulte forhold, alder tatt i betraktning på konstruksjonene).
- Manglende fuktsperre på grunn (ikke normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet).
- Opplyst om aktivitet etter mus i tidligere salgsoppgave i boligen. På bakgrunn av åpninger inn til krypkjelleren er det sannsynlig at dette også vil kunne forekomme i krypkjelleren.
- En må være oppmerksom på at krypkjelleren er fra byggeår og bygget opp etter da tids byggeskikk. Krypkjellerer må generelt sees på som en risikokonstruksjon. Krypkjelleren har trang tilkomst som begrenset kontrollen noe (skjulte forhold kan forekomme).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjelleren.
- Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak.
- Ved oppgradering av våtrom og riving av gulv etc. anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser. Det bør bygges opp nytt gulv/bjelkelag i tilknytning til disse rommene ved fremtidig rehabilitering.



TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med spilerekkverk.

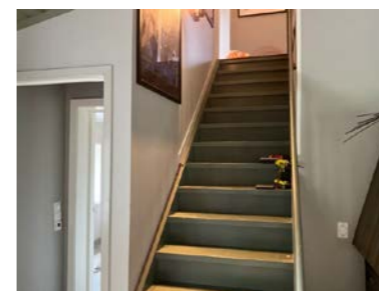
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. To glassdører i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og fordelerkap til rør-i-rør.

Vaskerommet ble delvis fornyet med nye fliser i 2024 (opprinnelig tettesjikt/slukløsning).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Åpning i himling.



1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for full oppgradering av rommet (tilsvarende dagens standard).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Eldre vask/blandebatteri.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet plankevegger i aktuelt område for hulltaking.

Se eget punkt under "krypkjeller" vedr. forslag til tiltak ved oppgradering.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Tilkomst til kott under trapp.

Inneholder:

Baderoms møbel med finerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Det benyttes dusjkabinett pdd.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran. Eldre sluk/membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for full oppgradering av rommet (tilsvarende dagens standard).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettsisterner med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjone grenser mot yttervegg.

Se eget punkt under "kryp kjeller" vedr. forslag til tiltak ved oppgradering.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med finerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusjnise med dusjgarnityr m/takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Det er tilsendt dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Antatt sealingbag på sisterner ut i fra krav ved oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nyoppført og levert med garanti og dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA (foruten benkeplate) med finérte fronter, benkeplate i komposittlaminat og underlimt komposittvask med ett-greps blandeblender.

- Stekeovn m/dampfunksjon (IKEA)
- Stekeovn m/mikrobølgeovn (IKEA)
- Induksjonstopp med integrert ventilator (Thermex)
- Oppvaskmaskin (IKEA)
- Kjøleskap med frysedel (IKEA)

Kjøkkeninnredning fra 2021.

1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator i induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Dels plastrør (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber er oppbrukt.

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 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med enhet plassert i utvendig bod.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Modell: S200
Effekt: 2,0 kW.

Det er montert fast el-tilkobling til bereder.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 16 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad og vindfang.
El. varmefolie i stue og på kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det er tilsendt dokumentasjon på arbeider utført av nåværende eier. Det er besvart ukjent grunnet usikker vedr. arbeider utført av tidligere eier.

Kursfortegnelse er oppdatert:

Generell sjekk på anlegget hvorav enkelte punkter har blitt rettet opp:

Kabel til taklampe i gang og soverom, relativt ny vvb er nå direktekoblet for å følge dagens krav. Defekt sikring skiftet, manglende dekking i sikringsskap er satt opp.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

Tilstandsrapport

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

Ja

10. 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

Generell kommentar

Eier opplyser at det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget etter befaringen. Det er tilsendt div. dokumentasjon.

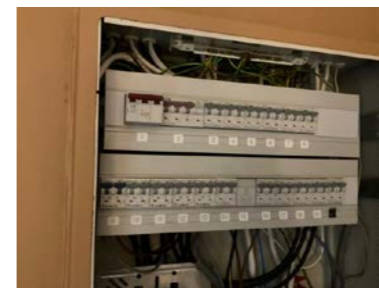
Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



🚫 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Branntekniske forhold/dokumentasjon på brannsikring er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

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

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein murt i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

TG 1 Utvendige vannledninger

Privat vannforsyning via borehull m/pumpe. Anlegg fra 2022.

Tilstandsrapport

TG 2 Bio-Vac anlegg

Biologisk renseanlegg (Biovac). To ganger service i året.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegget og tilhørende røropplegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden.



Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Beskrivelse:
Fundamentert på naturstein.
Trekonstruksjon med liggende kledning.
Sperretak.
Tekket med takshingel.

Ny garasjeport.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

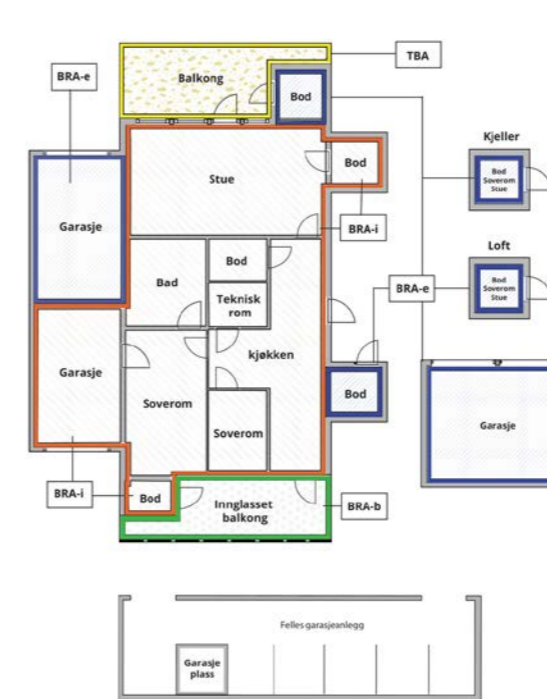
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
Krypkjeller					
1. etasje	80			80	
2. etasje	41			41	
Kryploft					
SUM	121	7			
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Rom m/Bio-Vac anlegg (6,5 m ²)	
Krypkjeller	Kryprom (ikke målbart areal)		
1. etasje	Vindfang (4,3 m ²), Kjøkken (11,2 m ²), Vaskerom (3,8 m ²), Stue (45,0 m ²), Bod m/utvendig adkomst (2,1 m ²), Bad (9,4 m ²)		
2. etasje	Gang m/trapp (7,3 m ²), Soverom 1 (4,4 m ²), Soverom 2 (6,8 m ²), Bad (2,6 m ²), Soverom 3 (5,3 m ²), Soverom 4 (12,0 m ²)		
Kryploft	Kryploft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i 1. etasje

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: opptil ca. 3,00 meter (målt i stue).

2. etasje: ca. 2,34 meter (målt i gang).

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Noe avvik kan forekomme grunnet skjevheter, romutforming etc o.l. Areal i kjellerdel er grovt beregnet (dels ikke målbart grunnet fjell/manglende gangbart gulv i deler av rommet).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Kommentar:*
- Satt opp vegg på bad i 1. etasje (mot trapp).
 - Utvidet WC og etablert bad/våtrom i 2. etasje.
 - To rom i 2. etasje er markert som soverom (to øvrige rom omtalt som soverom i denne rapporten iht. dagens bruk er ikke vist med navn).
 - "Utvendig" vindfang er fjernet.
 - Ett vindu i 2. etasje er ikke vist på tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

- Kommentar:*
- Nytt bad i 2. etasje fra 2024.
 - Fornyet bad i 1. etasje i 2024.
 - Delvis fornyet vaskerom i 2024.
 - Rør-i-rør til bad i 2. etasje fra 2024.
 - Overflater i 2. etasje fra 2024.
 - Pusset opp gang med flislagt gulv og nye vegger i 2023.
 - Terrasseplattning m/jacuzzi fra 2023.
 - Peisinnsetts fra 2022.
 - Slemmet peis i 2021/2022.
 - Kjøkkeninnredning fra 2021.
 - Overflater i 1. etasje fra 2021.
 - Borehull m/pumpe fra 2022.
 - Glasstak på uteplass fra 2021.
 - Vinduer på hovedsoverom satt inn i 2021.
 - Rettet av innkjørsel med duk og nytt gruslagt, samt etablert ekstra parkeringsplass.

Det foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: De minste soverommene avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m² / 15 m³).

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
2. etasje		38		38	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje (20,4 m ²), Bod (20,6 m ²)	
2. etasje		Innredet loftsrom (38,0 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Kommentar:*
- Satt opp vegg i 1. etasje.
 - Loftsetasjen er omsøkt som bod / hobbyrom (fremstår som hobbyrom/rom for ulike bruksformål per i dag).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Satt inn garasjeport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Enebolig	121	0
Garasje	38	41

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Teis Lindemark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	59	4		0	1395.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Totlandsvegen 556

Hjemmelshaver

Lindemark Teis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt eiendom som ligger pent plassert i naturskjønne og landlige omgivelser på Totland. Sommer som vinter er Totland og Fanahytten utgangspunkt for mange flotte turmål. Vinterstid er Totland blitt betegnet som "skisportens vugge" og Totland og Frotveit er blant de mest populære skiområdene i Bergen. I tillegg til skiløypene og den barnevogn-vennlige veien over Grindåsen til Frotveit, er det også godt med turstier i området. Totland er utgangspunktet for mange turer til Livarden, et fjellområde der Fana også har turorientering enkelte sesonger.

Området rundt boligen består for det meste av tilsvarende bebyggelse. Et barnevennlig og rolig område der barna kan vokse opp i landlige omgivelser, med hester som nærmeste nabo. Det er kort vei til Nestun Sentrum med de fleste servicetilbud. Du finner også flere dagligvarebutikker i nærområde.

Slåtthaug idrettsanlegg, Nestun Idrettspark, Kringlebotn Idrettshall, samt skoler som Midtun Skole og Slåtthaug ungdomsskole ligger kun en kort kjøretur unna boligen. I umiddelbar nærhet ligger Fana hytten som tilbyr blandt annet felles skitrening, riding og andre felles aktiviteter. Det er også mulig å leie Fana hytten til arrangementer.

Aktivt grendalag og ungdomsklubb.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning via borehull m/pumpe. Anlegg fra 2022.

Tilknytning avløp

Biologisk renseanlegg (Biovac). To ganger service i året.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Eiet tomt på 1395,8 m². Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, terrasse, diverse beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 125 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Innhentet		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

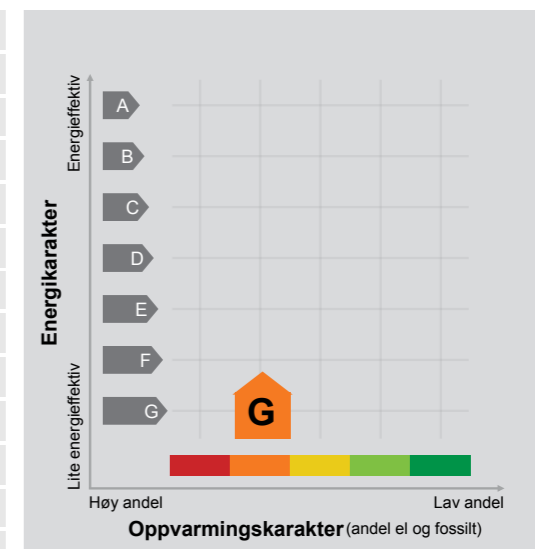
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR1525>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Totlandsvegen 556
Postnummer	5226
Sted	NESTTUN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9500391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25455
Dato	16.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Prosjektmegling Vestland	
Oppdragsnr.	
1508240178	
Selger 1 navn	
Teis Lindemark	
Gateadresse	
Totlandsvegen 556	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5226
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	07
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	9870130

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

Initialer selger: TL

Document reference: 1508240178

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Filer
[Avvikslogg.pdf](#) [Sluttrapport \(1\).pdf](#) [FullstendingRapport \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Filer
[Dokumentasjon på elektrisk arbeid av Ev Soft AS.pdf](#)
[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll\].pdf](#)
[Samsvarserklæring - Ordre 72182283709 \[Tilkobling av trykkføler til vannpumpe\].pdf](#)
[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll\].pdf](#)
[Samsvarserklæring - Ordre 72182283668 \[Tilkobling av Elvestadrør\].pdf](#)

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

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

Filer
[Dokumentasjon på elektrisk arbeid av Ev Soft AS.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

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

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

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

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

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: 1508240178

Document reference: 1508240178

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Teis Lindemark	b500ff782dfe3072180598d 7412b5977550f27c9	14.10.2024 18:26:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1508240178

Document reference: 1508240178

- 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>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 59/4/0/0

Utlistet 26. august 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259629194	Grunneiendom	0	Ja	1 395,8 m ²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Side 1 av 2

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Skrevet ut 26. august 2024

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Dato: 26.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 59/4/0/0

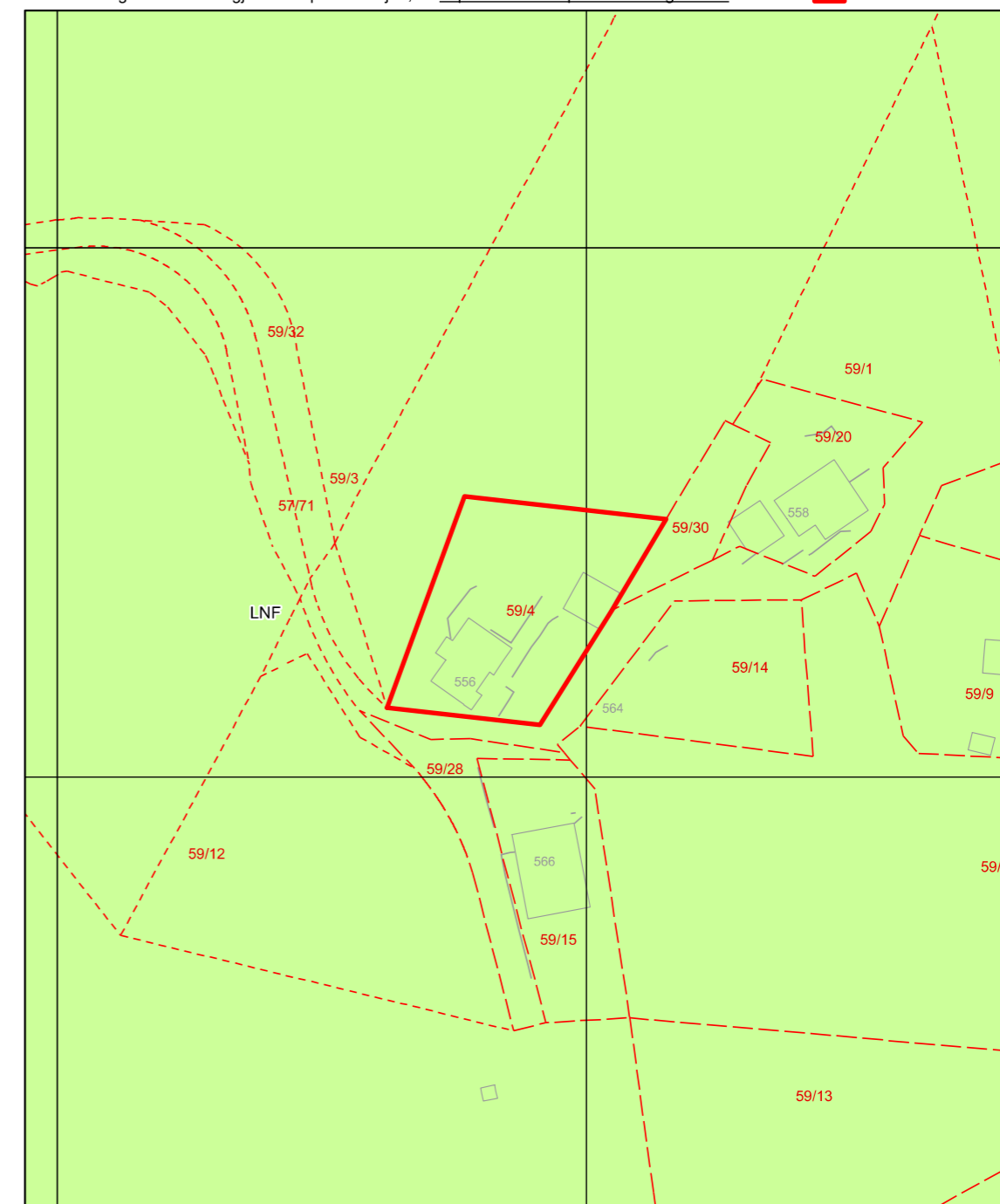
Adresse: Totlandsvegen 556

N



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.08.2024

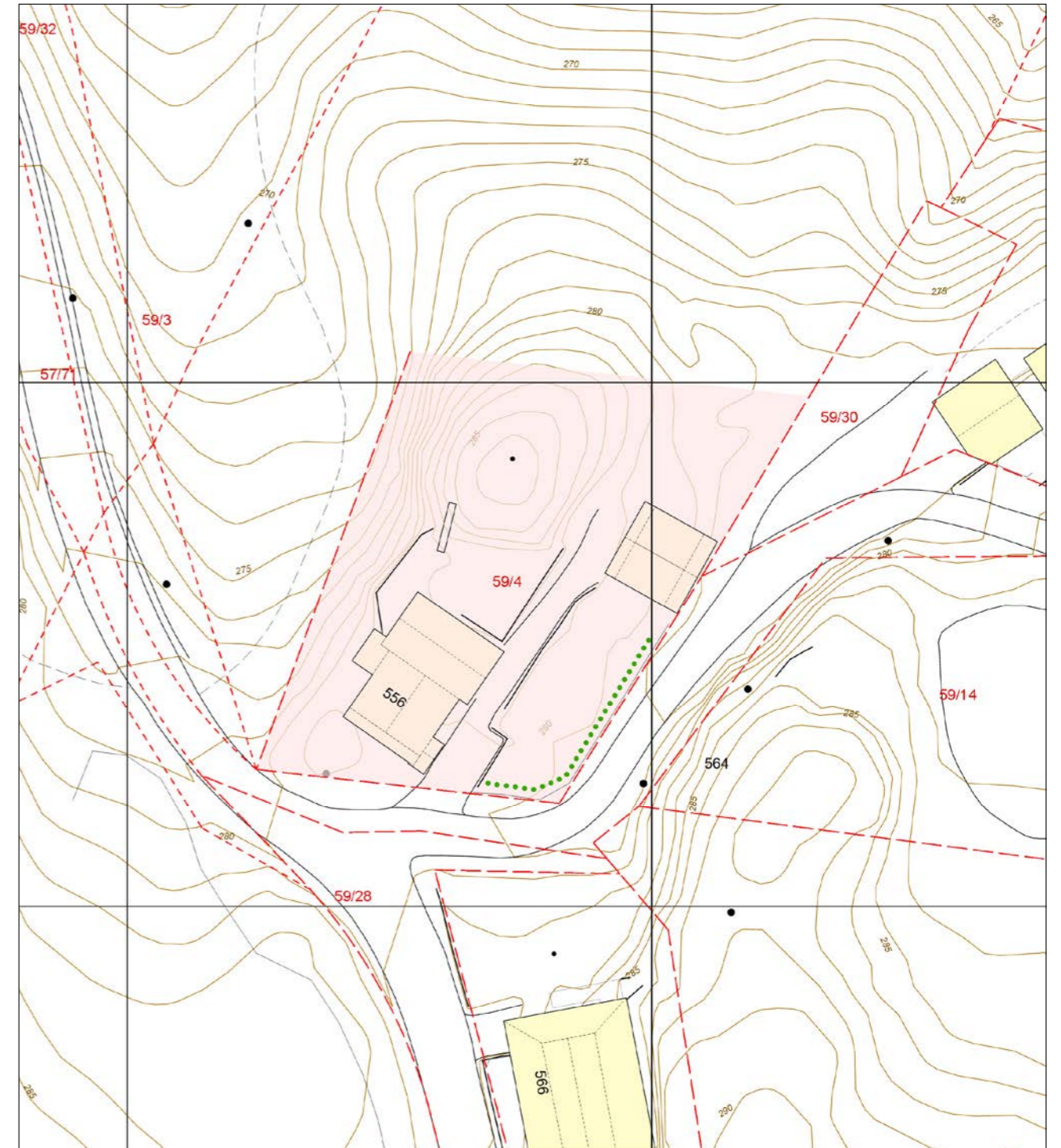
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 59/4/0/0
Adresse: Totlandsvegen 556, 5226 NESTTUN





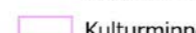

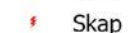

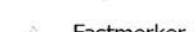




Tegnforklaring for kommuneplan

KPA2018 Arealformål

 LNF



 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	

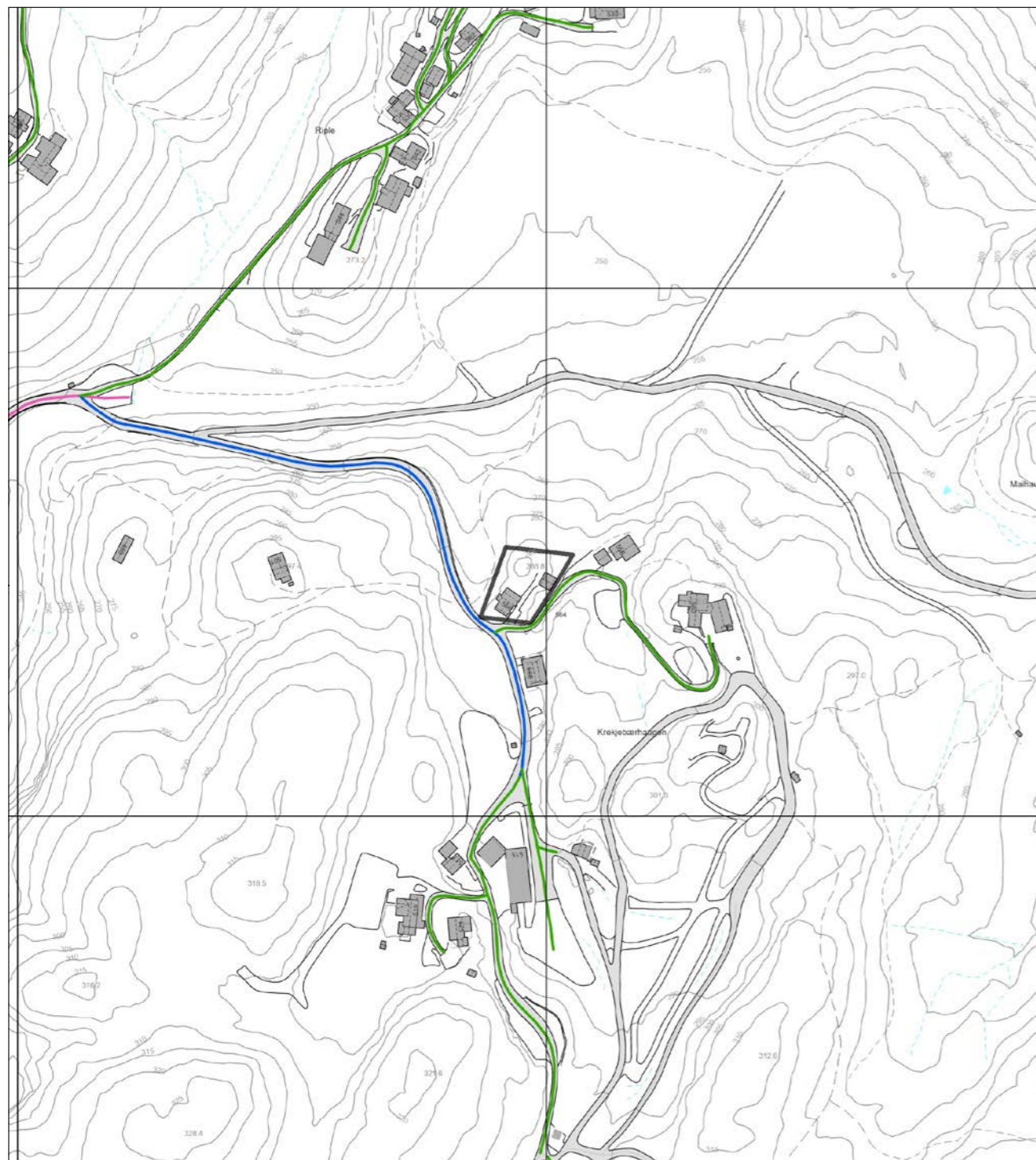


BERGEN
KOMMUNE

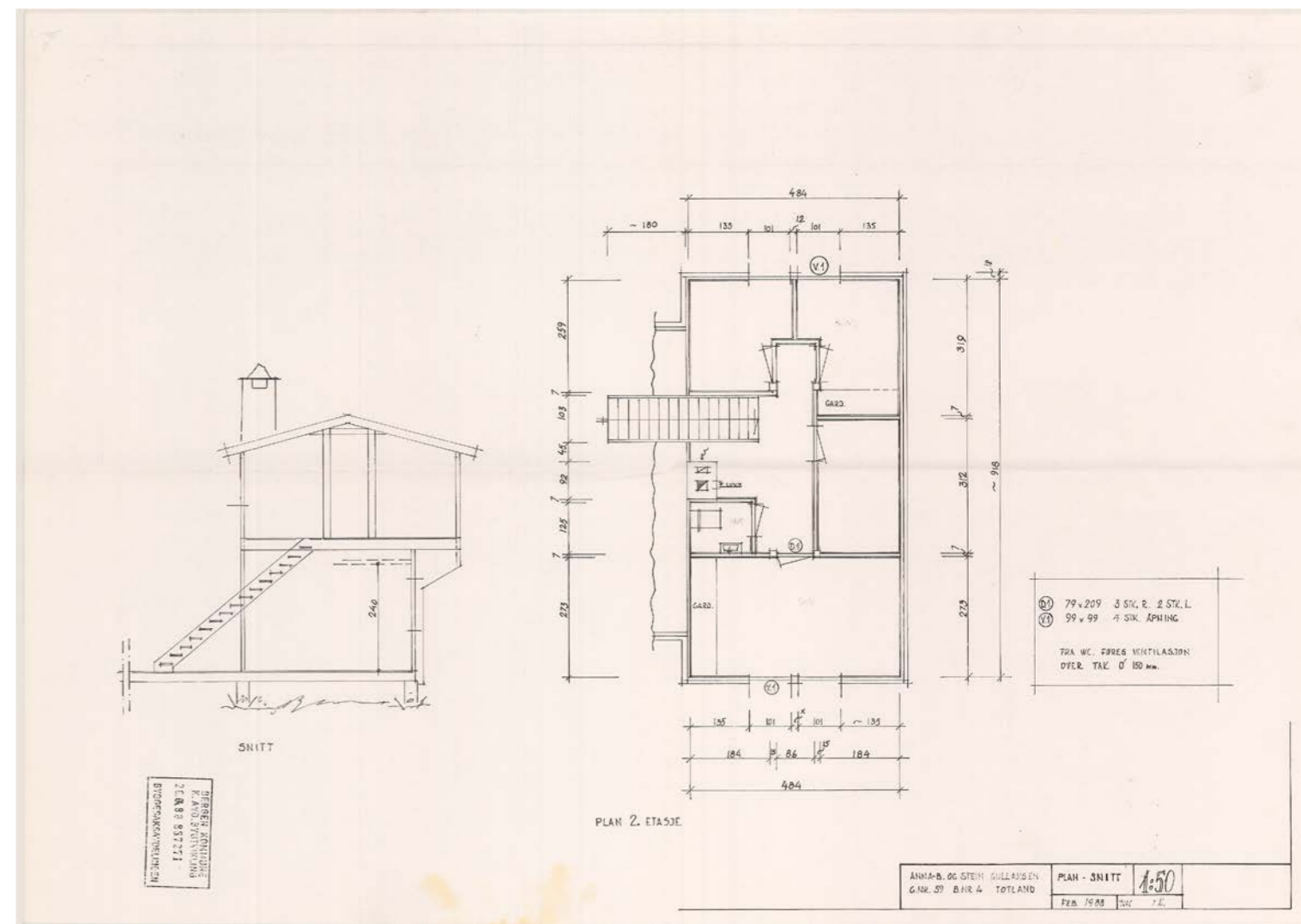
Vegstatuskart

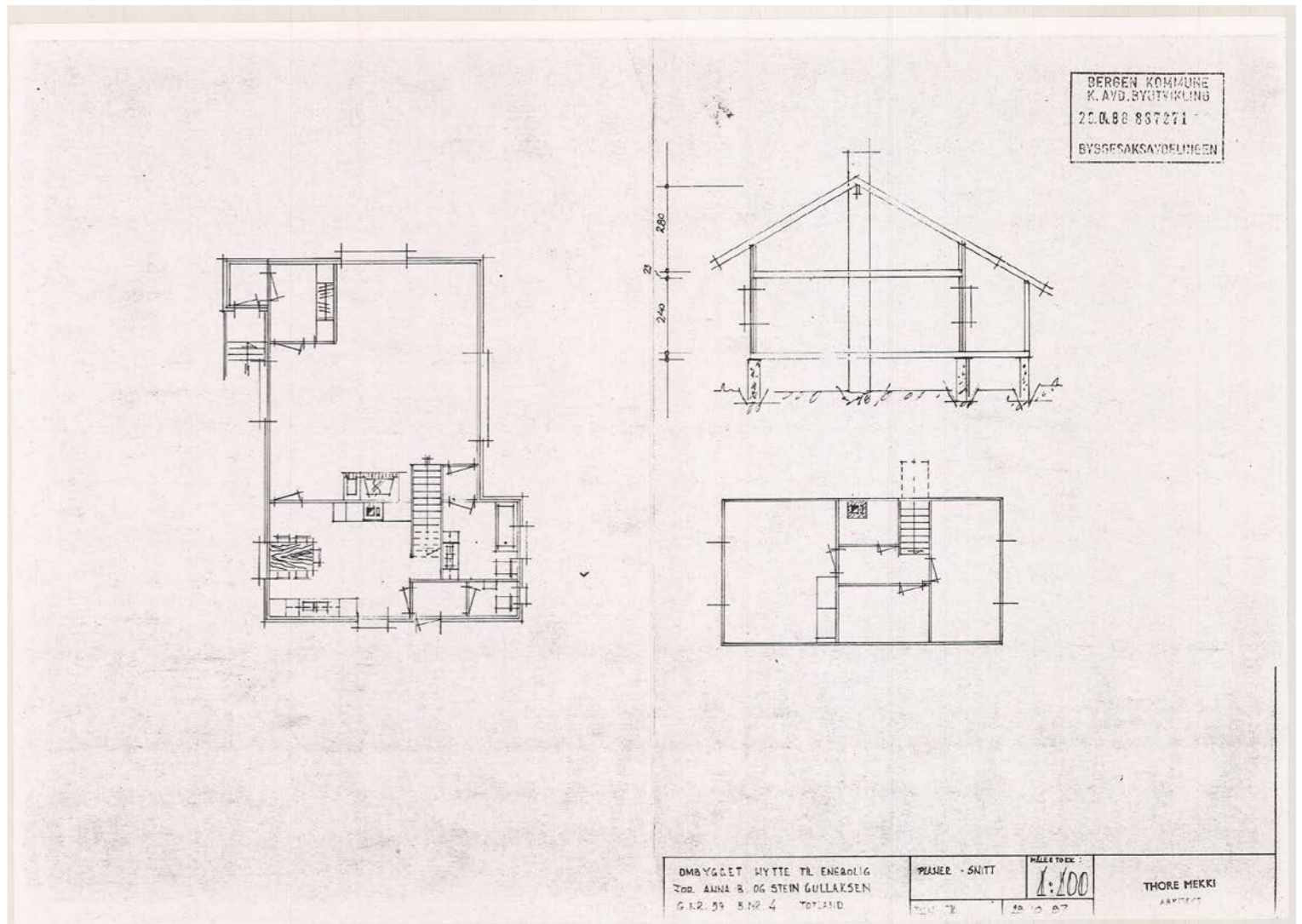
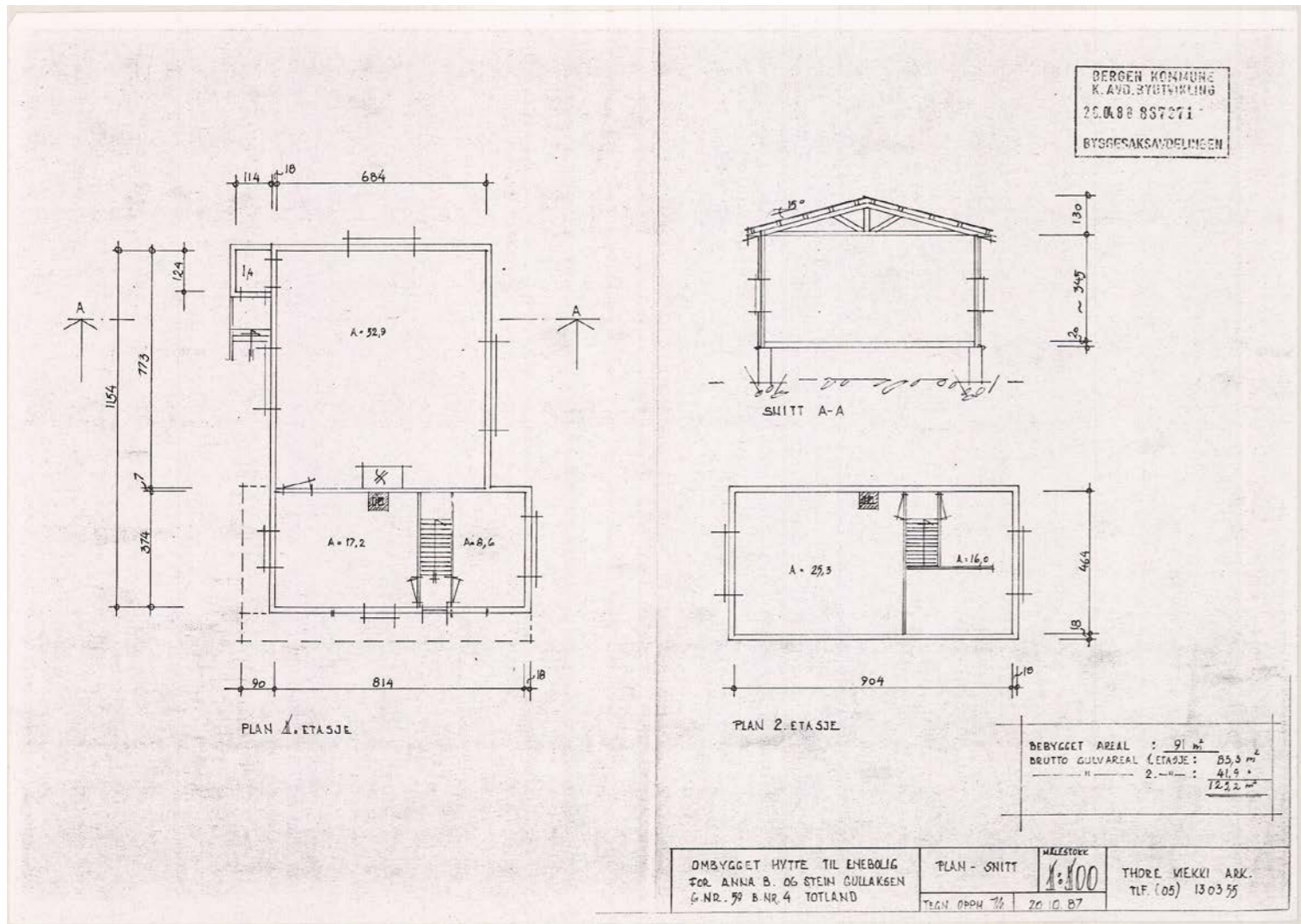
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.08.2024

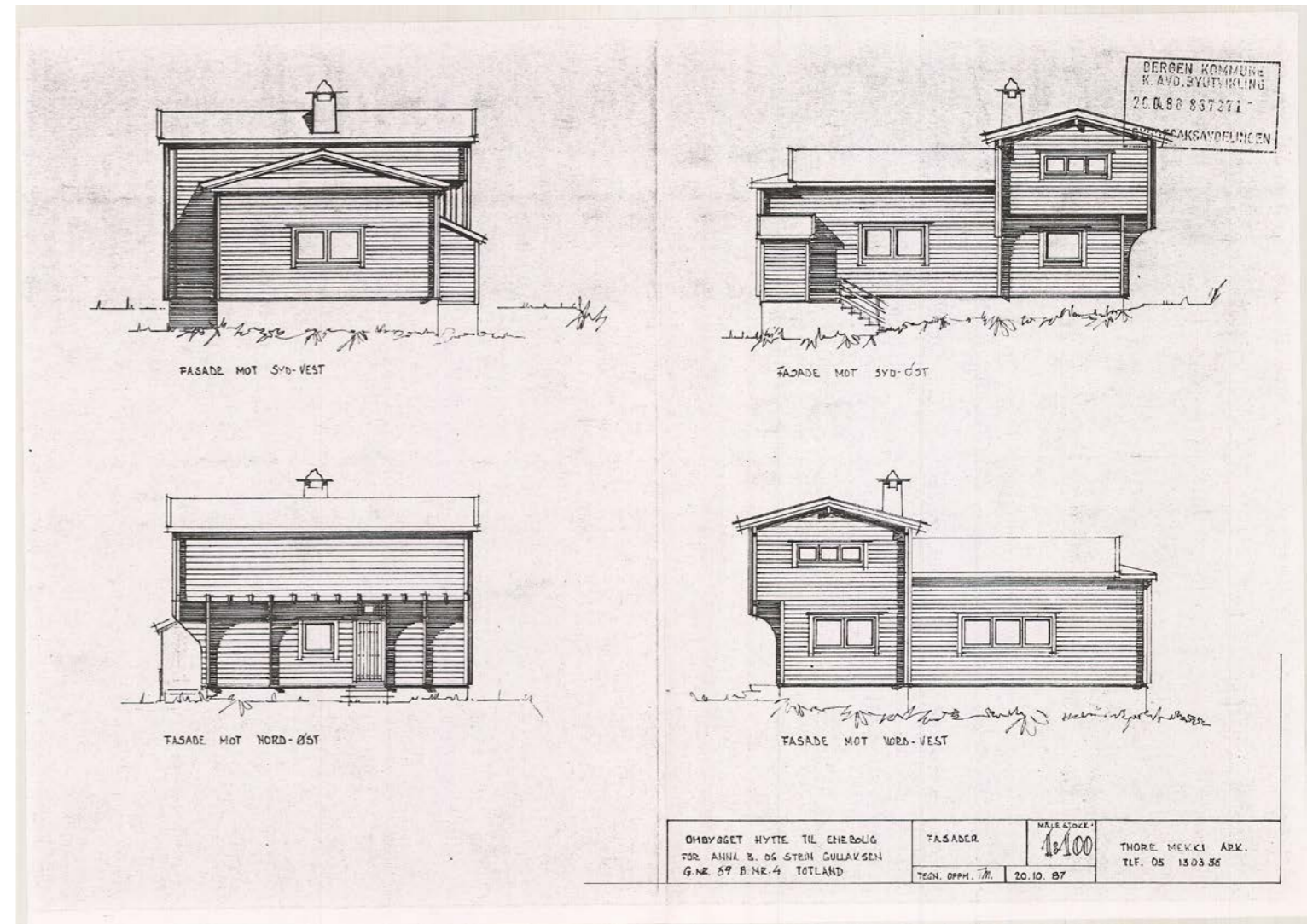
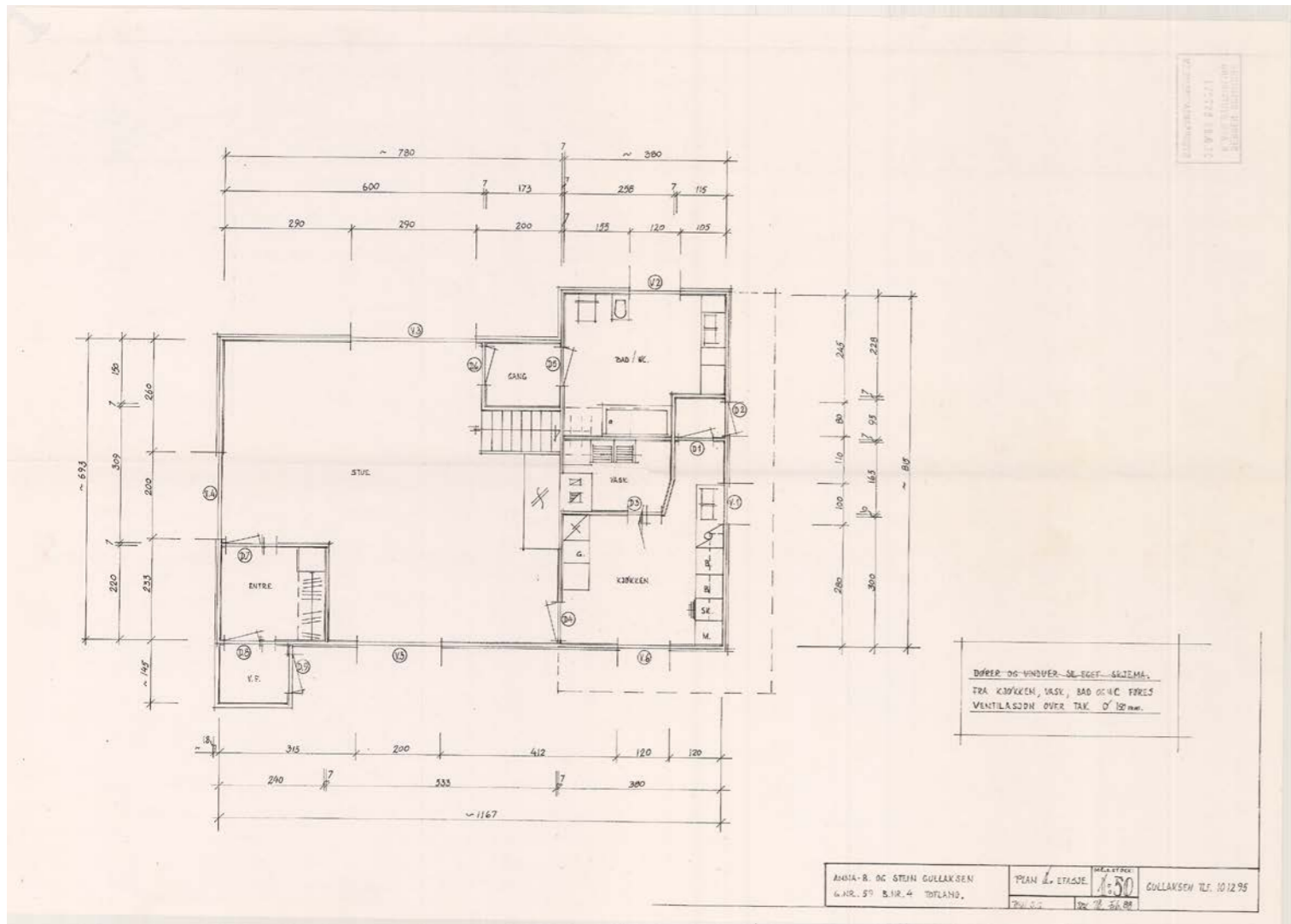
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 59/4/0/0
Adresse: Totlandsvegen 556, 5226 NESTTUN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |







**AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER
FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

SNR: 887271 G.NR.: 59 B.NR.: 4

ARBEIDETS ART: Rehabilitering

Vedlegg 7

Underleggende har ingen merknader til byggesaken

Oddmund Rippe Gnr. 59 bnr. 1
Oddmund Rippe Gnr. 59 bnr. 12
Elsaheht Andrei Rippe Gnr. 59 bnr. 14
 Therese Hoidal Bakke
Therese H. Bakke Gnr. 59 bnr. 14
 Cato Johannesen
T. M. Carde Gnr. 59 bnr. 15
 Inger Margrethe S. Carter
Inger Margrethe S. Carter Gnr. 59 bnr. 20
 Knut Arne Olsen
Bjørn E. Olsen Gnr. 59 bnr. 27
 Bergen Kommune Byg- & Eiendoms KF
Oddmund Rippe Gnr. 59 bnr. 30
 Olek Rippe

GARASJE
 BRA : 79,7m²
 BYA : 54,5m²

REV. 04-06-05 viedu.			
Dato: 09.05.03	Sign: GEO	Gnr: 59	Målestokk: 1:100
Rev:		Bnr: 4	Kommune: BERGEN
Ansøring søker:			
Tilråkshaver: Gullåsen Stein			
Tettlansveien 556			
5224 NESTTUN			
Byggeaddr: Tettlansveien 556			
5224 Nesttun			

- Det er konstantert at bygget er tatt i bruk
- Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.
- Beføring av bygget er ikke avholdt.
- Ingen anmodning om ferdigbeføring / ferdigattest.
- Riving er utført
- Rørleggerattest mangler.
- Ansvarshavende mangler

Dato 1/8-00

Underskull T. Foide



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Totlandsvegen 556
5226 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Prosjektmegling Vestland
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsopp-gaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsopp-gave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre