

Feråsen 45



Velkommen til

Feråsen 45



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Sandsli

Familievennlig bolig med herlig, skjermede utearealer, gode solforhold og garasje. Trivelig og barnevennlig nabolag.

Prisantydning	7 190 000,-
Omkostninger	181 100,-
Totalpris	7 371 100,-
BRA-i	139 kvm
Totalt BRA	174 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1993

Megler	Eirik Furholm-Haugen
Telefon	451 81 780
E-post	e.haugen@nordvikbolig.no


45





Kort fortalt

Velkommen til Feråsen 45. En nydelig enebolig med solrike uteplasser i ett veletablert, fredelig og barnevennlig nabolag. Med nærhet til barnehage, skole og turområder er dette et ypperlig sted hvor hele familien vil trives!

Høydepunkter:

- Garasje og parkering på egen tomt
- Vedovn i stuen
- Plass til hele familien
- 2 bad
- Flere oppgraderinger
- Terrasseareal på 40,4m²
- Gode solforhold

Området:

- Lekeplass og ballbane like i nærheten
- Kort vei til barnehager, skoler og flere fritidsaktiviteter
- 10 min til bussholdeplass
- 15 min til bybanestopp
- Attraktiv boligområde
- Trivelig nabolag
- Herlige turområder

Innhold:

- Entré/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom
- Gang/trapp, bad, 2 soverom og loftsstue/soverom

Arealer og innhold

BRA-i:	139 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	174 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

Boligbygg
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang/trapp, bad, 2 soverom og loftsstue/soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje på 26,2 m^2.
Total BRA: 26 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod på 8,5 m^2.
Total BRA: 9 kvm.

IMOTIV.NO

Feråsen 45
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











































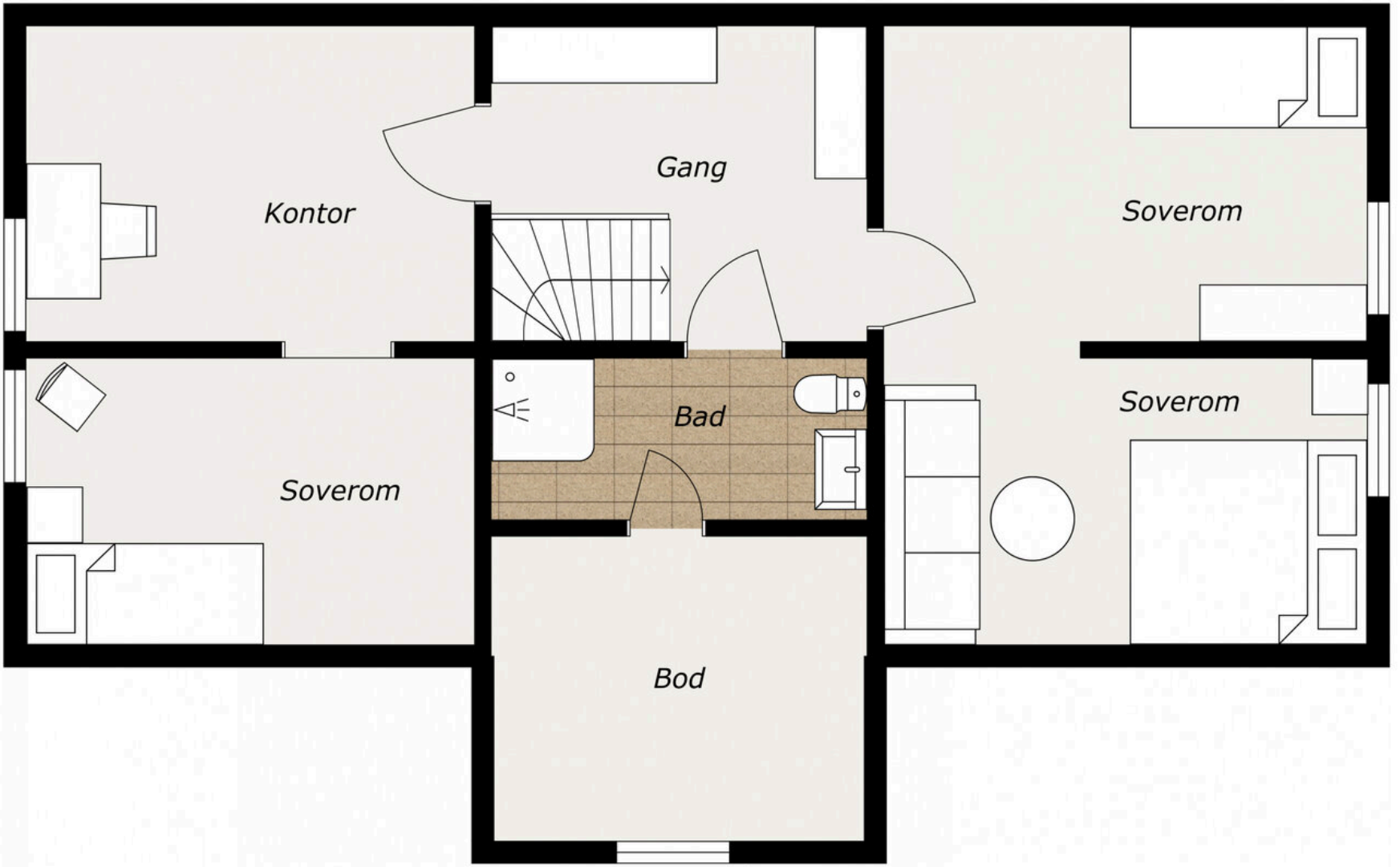




IMOTIV.NO

Feråsen 45

2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























1 Bergen lufthavn
bybanen
BERGEN LIGHT RAIL
skyss
201
210
variobahn

Informasjon

Feråsen 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0048/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Feråsen 45, 5253 SANDSLI
Gnr 38, bnr 406 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Widar Eide
Irene Haga

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
179 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 371 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 390 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1993

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang/trapp, bad, 2 soverom og loftsstue/soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje på 26,2 m².
Total BRA: 26 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod på 8,5 m².
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje: Entré/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
2. etasje: Gang/trapp, bad, 2 soverom og loftstue/soverom.

I tillegg har boligen en garasje på 26,2 m² og en utvendig bod på 8,5 m².

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Lagt nytt gulv, skiftet benkeplate, vask og blandebatteri på kjøkken.
- Ute ble det laget terrasse og levegger, av impregnerte materialer. Dette har gjort hagen fri for innsyn.
- Inngangspartiet fikk nytt rekkverk og platting.

2022:
- De fleste overflater er malt, fra 2022 og frem til nå.

2020:
- Et vindu på soverom i 2.etg er skiftet.

Ca 2012:
- Lagt nytt gulv i stue.

2007:
- Bad 2.etg oppgradert. Rør for vann og avløp opp til bad i 2.etg. var allerede installert i huset fra byggeår.

2004:
- Satt opp lettvegger mellom soverommene på loft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Total entreprise av murmester Trond Dahl. Opparbeidelse av nytt bad med rørlegger, elektriker og murer. Utført i 2007.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Som over.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Dette er så lenge siden at vi ikke har dokumentasjon nå.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Byggmester Øystein Eide. Ark utbygg over inngangsparti, reisverk og tetting utført av byggmester. Øvrig arbeid er egeninnsats. Garasje og utebod er reisverk og tetting utført av byggmester resten er egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Boligen ligger på flat tomt med avrenning til omliggende terreng. Det er samlet avrenning av nedløp fra garasje og utebod frem til dreneringskum i forkant av tomt med god drenering videre.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Det foreligger samsvarserklæring.
- Bergstrøm Elektro Installasjon av ekstra hovedsikring i utvendig sikringsskap. Lagt inn strøm til garasje og utvendig bod. Montert 3fase kontakt i garasje. Samsvarserklæring fra 16.12.2005 er i utvendig sikringsskap.

Bravida Skifte ut automater u/jordfeilbrytere til automaterm/jordfeilbryter. Ny lastbryter, fremlegg til stikk steikeovnkjøkken,
skifte veggboks stikk o/kjøkkenbenk 25.10.2021 Samsvarserklæring ligger i Boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Usikker på årstall. Utført av BKK og godkjent.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Bad i 2 etg. ble laget til i 2007. Rommet var forberedt med vann og avløp fra byggeår.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja.
- Boligen ble levert fra utbygger med uinnredet 2. etg. Det er satt opp lettvegger for avdeling av innvendige rom. Og bad som nevnt over er installert av faglærte arbeidere.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Vedovn er ikke rentbrennende.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- I garasje er det fukt inntrenging til ramme i yttervegg mot vest. Det er også noe

fukt inntrenging i dørterskel på utebod og garasje.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Tilstandsrapport utført av takstmann Nikolai Haaland 13.02.2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan arealplan-ID 65410000.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelker.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering grunnet alder.
- Støttemur grunnet alder og mindre riss/sprekker i støttemur i leca.
- Vinduer og dører grunnet alder, punktert glass i et av vinduene i loftstue, flere vinduer/dører har værslitte overflater, malingsavskalling og oppsprukket trevirke, stedvis treghet i åpne/lukkemekanisme, på grunna av alder er enkelte pakninger harde/utørket og har følgelig en redusert tettefunksjon og misfarging på innvendige karmer på enkelte vindu.
- Yttervegger grunnet alder, stedvis værslitte og oppsprukket kledningsbord, malingsavskalling og kun registrert musetetting på deler av fasade.
- Loft (konstruksjonsoppbygging) grunnet alder, tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert, utilstrekkelig/utett dampsperre i taket mot kaldloft, misfarging i undertak som er et symptom på utilstrekkelig lufting og at ventilasjonsrør er ført opp på loft og ikke ut via tak/yttervegg.
- Renner og nedløp grunnet alder.
- Takkonstruksjon grunnet alder.
- Taktekking grunnet alder, rustdannelse på beslag, stedvis mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak og mindre hakk/skade i enkelte takstein.
- Etasjeskille og gulv på grunn grunnet alder, stedvis knirk og retningsavvik.
- Ildsted/skorstein grunnet ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen, ildsted er ikke rentbrennende, rust og høy slitasjegrad i beslag rundt pipen og riss/sprekker i murpuss på pipen.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet eldre fuktmerker i skap under vask, bruksmerker på enkelte fronter, enkelte fronter har behov for justering og alder på innredning.
- Avtrekk på kjøkken grunnet svakt sug i kjøkkenvifte og alder.
- Trapp grunnet for stor avstand mellom rekkverksspiler og det mangler håndløper på veggen på en side i trappen.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet alder og manglende dokumentasjon/elkontroll siste 5 år.

- Varmtvannsbereder grunnet alder og det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
- Ventilasjon grunnet alder og type ventilasjon.
- Overflater bad 2. etasje grunnet fall til sluk er mindre enn referansenivået, 5 mm fall fra dør til sluk, 10mm fall 80cm fra sluk, oppkant på ca 40mm ved dør. Dør er plassert i våtsone, mindre riss i flisefuger og stedvis bom i flis.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad 2. etasje grunnet tetting rundt rør i gulv er mindre enn 25mm, det er ikke synlig tetting rundt dører i våtsone, slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Sanitærutstyr på bad 2. etasje grunnet det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Ventilasjon bad 2. etasje grunnet det mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Utstyr på tak grunnet manglende snøfangere.
- Bad 1. etasje grunnet det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og ingen synlige tettesjikt ved døråpning, høydeforskjell fra dør til sluk er 10mm, gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, riss/sprekker i flisefuger samt deler av flisefuger er slitt bort, stedvis dom i flis, ikke synlig tettesjikt i sluk eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask, hull i flis i dusjsone kun tettet med silikon, ikke tetting rundt dør i vegg ved dusjsone, gulv/vegger er derfor utsatt for lekkasje, fuktskade pga. vannsøl på baderomsinnredning, badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Vaskerom grunnet manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning, riss/sprekker i flere fliser og flisefuger, stedvis bom i flis, ikke synlig tettesjikt i sluk, gjennomføringer i gulv eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask, alder på tettesjikt, alder på slukløsning og kun naturlig ventilasjon.
- Garasje/utvendig bod grunnet råteskade i bynnsvill i garasje mot nabogarasje. I bod registreres det tegn til fukt ved dør og det er ikke etablert ventilering i bod.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Det opplyses om at taklampen i stue, kjøkken, på største soverommet nede, samt begge i gangen medfølger ikke i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vedfyring i stue.
- Varmekabler på bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom 1. etasje.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 983,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år

3.000,- pr. år Pliktig medlemskap i Feråsen huseierlag 11-47. Det er en avgift på kr. 1 500,- hvert halvår og inkluderer brøyting, felles strøm og sparing.

I tillegg er det dugnad som arrangeres av styret, dette er det forventet at man stiller opp på.

Andre utgifter

Utenom kommunale avgifter påløper det kostnader for byggforsikring, innboforsikring, strømforbruk, huseierlag og evt. tv/internett.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 615 966,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 463 863,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 79107417

TV/Internett/Bredbånd

Canal Digital som leverte og installerte fiber i feltet sommeren 2018.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 504 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte veier/ parkering, belegningsstein, treterrasse og grøntområder.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Feråsen 45! Eneboligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Sandsli. Det er et rolig og fint området med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Fra boligen gangavstand til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk (Rema 1000), Apotek, helsestasjon mm.

Det er gode bussforbindelser til Bergen sentrum/ Dolvik terminal som tar deg videre til øvrige bydeler. Fra boligen er det gangavstand til Sandslivegen bybanestopp som passerer både Lagunen og Nesttun på veien til Bergen sentrum, eller via Birkelandsskiftet til Bergen lufthavn. Lagunen, som er en kort kjøretur unna, tilbyr de fleste fasiliteter og servicetilbud.

Perfekt beliggenhet for familien med kort vei til skole og barnehage. Bare 300 meter fra boligen ligger Einerhaugen barnehage, samt Petedalsheia barnehage med med kun 10 min gange. For de litt eldre er det gangavstand til både Aurdalslia skole og Skranevatnet skole.

For den turglade er det flotte turmuligheter i nærområdet. Rundt Skranevatnet er det nydelig å gå en luftetur eller ta seg en joggetur. Ønsker man å gå en fjelltur kan Storrinden anbefales. Her kan man nyte den flotte utsikten på toppen.

Av treningssentre har man Nr. 1 Fitness Xpress Fana og Aktiv365 Xpress Søreide. I nærområdet er det flere idrettsanlegg, som blant annet Aurdalen terrasse ballbane, Sandslihallen med tilhørende kunstgressbane og Furuåsen nærmiljøanlegg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, boligbygg/carport datert 27.10.1993. Iht. den midlertidige brukstillatelsen gjenstod følgende arbeid:
- Carport er ikke bygget.
- Fellesanlegg er ikke ferdig opparbeidet.
Megler er ikke kjent med om arbeidet alt er utført.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det opplyses om at det er avvik fra dagens planløsning og byggetegninger. Badet i 2. etasje er opprinnelig bodareal. Det er søknadspliktig å endre fra tilleggsdel til hoveddel, dette er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Rør for vann og avløp opp til bad i 2.etg. var allerede installert i huset fra byggeår.

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige godkjente tegninger hos Bergen Kommune. Det ene soverommet oppe er opprinnelig tegnet inn som et stort soverom. Det er ikke søknadspliktig ved endring på rom fra varig opphold til varig opphold. Se gjerne byggetegninger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat til offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for ...Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde BO2 ikrafttrådt 15.04.1993 regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 65410000
Plannavn: Ytrebygda. Gnr 39 bnr 2 mfl., Feråsen
Saksnr: 202220510
Dekningsgrad: 2%
Formålet med planforslaget er å legge til rette for bolig med tilhørende infrastruktur. Planforslaget åpner for en fortetting med konsentrert boligbebyggelse i form av rekekhus, tomannsboliger og firemannsboliger. Planområdet ligger på toppen av Feråslia og er på 56,9 daa. Dette vil ikke ha noe direkte innvirkning på boligen, men vil kunne medføre byggestøy og byggearbeid i området.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/38/406:
22.12.1993 - Dokumentnr: 33005 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

22.12.1993 - Dokumentnr: 33005 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

24.09.1993 - Dokumentnr: 23487 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:38 Bnr:379
Midl.forr. med ca. areal 470 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 378166 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:38 Bnr:406

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Takstmann opplyser om at vindu på soverom på loft og loftstue på loft er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 100,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Feråsen 45

Feråsen 45

Nabolaget Steinsvik/Feråsen/Saksarlia - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.)	**16 min**	
396 elever, 17 klasser	1.1 km	
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	**17 min**	
673 elever, 45 klasser	1.2 km	
International School Of Bergen...	**29 min**	
197 elever, 12 klasser	2 km	
Sandsli videregående skole	**5 min**	
650 elever, 32 klasser	2.7 km	
Nordahl Grieg videregående sko...	**11 min**	
280 elever	6.9 km	

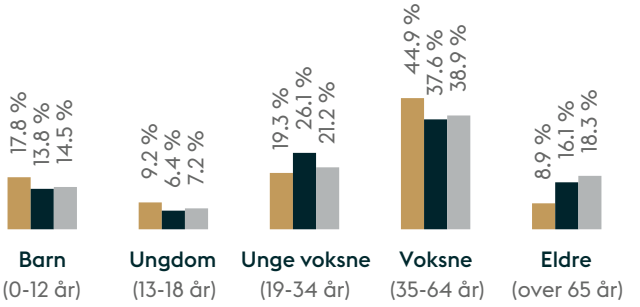
Offentlig transport

Steinsvikneset	**7 min**	
Linje 22	0.6 km	
Sandslivegen	**22 min**	
Linje 1	1.5 km	
Bergen	**19 min**	
Linje F4, L4, R40	16.8 km	
Bergen Flesland	**10 min**	

Barnehager

Einerhaugen barnehage (1-5 år)	**3 min**	
64 barn	0.3 km	
Aurdalslia barnehage (0-5 år)	**13 min**	
48 barn	0.9 km	
Espira Steinsviken barnehage (...	**13 min**	
67 barn	0.9 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsvik/Feråsen/Saksarl...	2 828	1 134
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Feråsen , Sandsli ball-løkke	3 min
Furuåsen nærmiljøanlegg	7 min
MOVA Fanatorget	14 min
Aktiv365 Xpress Søreide	25 min

«Et godt nabolag med mange mennesker som støtter opp om lokalmiljøet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Feråsen 45
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1993
BRA: 139 m^2
BRA-i: 139 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	22	4	0

Supertakst
GNR: 38 BNR: 406
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Feråsen 45
5253 Sandsli

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27463

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

TG 3 settes på grunn av manglede snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering

Bad med flislagte overflater fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.
Høydeforskjell fra dør til sluk er 10mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Evt lekkasjevann ledes ut via døråpning.

Det registres riss/sprekker flisefuger, samt at deler av flisefuger er slitt bort.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det er ikke synlig tettesjikt i sluk eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask.
Det er hull i flis i dusjsone kun tettet med silikon.
Det er ikke tetting rundt dør i vegg ved dusjsone.
Gulv/vegger er derfor utsatt for lekkasje.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet uslikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten uslikker i tiden som kommer.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg under trapp mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

TG 3 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte overflater på vegger.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.
Fare for at evt lekkasjevann ledes ut via døråpning.

Det registres riss/sprekker i flere fliser og flisefuger.
Stedvis born i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det er ikke synlig tettesjikt i sluk, gjennomføringer i gulv eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask.
Gulv/vegger er derfor utsatt for lekkasje.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet uslikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten uslikker i tiden som kommer.

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerom.

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er ikke foretatt hull taking i tilstøtende vegg bak utslagsvask, grunnet soverom har mye lagrede gjenstander på befaringsdagen. Det ble brukt eksisterende åpning i vegg under utslagsvask til kontroll.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje/utvendig bod

Oppsummering

Det registreres råteskade i bunnsvill i garasje mot nabo garasje-
Det er opplyst om at fuktproblemer i garasje oppsto etter garasje på nabotomt ble oppført.
I bod registere det tegn til fukt ved dør, det er ikk etablert ventilering av bod.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen må jevnlig kontrolleres, til det er utført utbedringer.
Det bør etableres ventilering av bod.
En ytterligere kontroll av konstruksjonen må utføres for å konstatere omfanget av skade.
Utbedring av ovennevnt må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

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

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Generelt viktig å påse at evt overflatevann ledes bort fra boligen.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Støttemur

Oppsummering

Støttemurer i leca har mindre riss/sprekker, ikke unormalt med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om riss/sprekker er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i et av vinduene i loftstue.
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere vinduer/dører med værslitte overflater.
Det registreres malingsavskalling og oppsprukket trevirke.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres misfarging på innvendige karmer på enkelte vindu, trolig pga. kondens.

Vindu fra 2020 vurderes å være i normal stand med hensyn til alder (TG 1)

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
vinduer og dører har passert halve levetiden, det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Det registrers stedvis noe væreslitte og oppsprukket kledningsbord.
Det registreres noe malingsavskalling.
Det er kun registreret musetetting på deler av fasade.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Oppvarming verflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftinger i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Deler av kneloft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen grunnet luke i vegg er skrudd/spikret fast.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.
Det registreres utilstrekkelig/utett dampsperre (plastfolie) i taket mot kaldloftet.
Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Dette kan føre til kondensering/fuktighet på loft over tid.
Det bemerkes at ventilasjonsrør er ført opp på loft å ikke ut via tak/yttervegg, dette kan føre til damp/fukt opp på loft.

Det registreres fuktmerker i undertaket og rundt gjennomføringer, det ikke ble målt fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre mot loft og luftingen på loftet anbefales å forbedres.
Det anbefles å føre ventilasjonsrør ut via tak/vegg.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Ikke funnet tegn til skader basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det er observert rustdannelse på beslag.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres mindre hakk/skade i enkelte takstein.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Ved belastning registreres rysteiser i bjelkelaget i 2.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i loftstue.
Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det vil alltid oppstå rysteiser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rysteisene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran liegget på ovn.
Det bemerkes at ildsted ikke er rentbrennende.
Det er rust og høyslitasjegrad i beslag rundt pipen.
Det registreres riss/sprekker i murpuss på pipen.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnt på beslag/murpuss utvendig må påregnes.
Med bakgrunn i ovennevnt og for en vurdering av eventuelle anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Gulv, Benkeplate, vask og blandebatteri er skiftet ca i 2023.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres noe eldre fuktmerker i skap under vask.
Ikke avdekket aktiv lekkasje på befaringsdagen.
Det registreres en del bruksmerker og enkelte fronter.
Enkelte fronter har behov for justering.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt/alder på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Ved enkel test på befaringsdagen registreres det svakt sug i kjøkkenvifte.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales service på anlegget.
Det bør påregnes oppgradering i tiden som kommer.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen på en side i trappen.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i gang inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 9 kurser.

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 elitilsyn) 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av alder og manglende dokumentasjon/ EL-kontroll siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av adler/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra bad 1.etg og kjøkken, avtrekksvifte på bad 2.etg, ellers naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon kun via ventiler i vindu.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

Det bemerkes at rør fra avtrekk på bad 2.etg, samt det er registrert annet ventilasjonsrør(ukjent hvilket rom det ledes fra)som kun er ført opp på loft å ikke ut over tak eller i vegg.

TG 2 settes på grunn av alder og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å føre ventilasjonsrør ut, slik at det ikke føres damp/fukt opp på loft.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
5 mm fall fra dør til sluk.
10mm fall 80cm fra sluk.
Oppkant på ca 40mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
filser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Tetting rundt rør i gulv er mindre enn 25mm.

Det er ikke synlig tetting rundt dører plassert i våtsone.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet uslikker.
Sluklåsning har nådd en alder som gjør tettheten uslikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt og alder på tettesjikt, derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det bemerkes at rør fra avtrekk kun er ført opp på loft å ikke ut over tak eller vegg, les punkt ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom på loft og loftstue på loft er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.2.2025	**13.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Irene Haga**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Widar Eide**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Feråsen 45, 5253 Sandsli**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**38**	Bruksnr:	**406**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1993**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, vaskerom og entré, ellers laminat, parkett og teppegulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater med slette vegger og panel.
Tak: Noe panel i tak, ellers malte overflater.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Lagt nytt gulv, skiftet benkeplate, vask og blandebatteri på kjøkken.
2020:
- Et vindu på soverom i 2.etg er skiftet.
Ca 2012:
- Lagt nytt gulv i stue.
2007:
- Bad 2.etg oppgradert.
2004:
- Satt opp lettvegger mellom soverommene på loft.

Mellom 2004/2005 er garasje og utvendig bod oppført, samt etablert ark på tak.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom 1.etg (varmekabler er fra byggeår å ikke funksjonstestet og det er opplyst om at kabler på soverom 2 ikke har vært i bruk og mangler termostat).

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad 1.etg, avtrekksvifte på bad 2.etg eller naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje og i innkjørsel.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1993 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen har flere bygningsdeler som har behov for utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	139	139	0	0	40
Garasje	26	0	26	0	0
Utvendig bod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**174**	**139**	**35**	**0**	**40**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	87	0	0	40
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	**139**	**139**	**0**	**0**	**40**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	87	87	0	Entré/gang (13,7m2). Soverom 1 (7,2m2). Vaskerom (5,5m2). Soverom 2 (11,6m2). Bad (5,2m2). Stue (28,4m2). Kjøkken (10,5m2). Takhøyde i stue målt til 2,38m	
2. etasje	52	52	0	Gang/trapp (10,9m2). Bad (3,8m2). Soverom 1 (8,6m2). Soverom 2 (9m2). Loftstue/soverom (19,3m2).	
Totalt m²	**139**	**139**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	**26**	**0**	**26**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	26	0	26		Garasje (26,2m2).
Totalt m²	**26**	**0**	**26**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utvendig bod	9	0	9		Utvendig bod (8,5m2).
Totalt m²	**9**	**0**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

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

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt viktig å påse at evt overflatevann ledes bort fra boligen.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur i leca på nedsiden av boligen og bak garasje.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemurer i leca har mindre riss/sprekker, ikke unormalt med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om riss/sprekker er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Terrasse med i trekonstruksjoner på bakside av boligen på ca 40,4m2.
Terrassebord i trevirke.

Deler av trekonstruksjonen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfelt. Vinduer og balkongdører med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et vindu er skiftet i 2020	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det registreres punktert glass i et av vinduene i loftstue.
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere vinduer/dører med værslitte overflater.
Det registreres malingsavskalling og oppsprukket trevirke.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det registreres misfarging på innvendige karmer på enkelte vindu, trolig pga. kondens.

Vindu fra 2020 vurderes å være i normal stand med hensyn til alder (TG 1)

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
vinduer og dører har passert halve levetiden, det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader er overflatebehandlet for ca 4/5 år siden.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Det registrers stedvis noe værslitte og oppsprukket kledningsbord.
Det registreres noe malingsavskalling.
Det er kun registreret musetetting på deler av fasade.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppvarming verflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftinger i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Deler av kneloft var ikke tilgjengelig på befaringsdagen grunnet luke i vegg er skrudd/spikret fast.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.
Det registreres utilstrekkelig/utett dampsperre (plastfolie) i taket mot kaldtloftet.
Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Dette kan føre til kondensering/fuktighet på loft over tid.
Det bemerkes at ventilasjonsrør er ført opp på loft å ikke ut via tak/yttervegg. dette kan føre til damp/fukt opp på loft.

Det registreres fuktmerker i undertaket og rundt gjennomføringer, det ikke ble målt fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre mot loft og luftingen på loftet anbefales å forbedres.
Det anbefles å føre ventilasjonsrør ut via tak/vegg.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Ikke funnet tegn til skader basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det er observert rustdannelse på beslag.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres mindre hakk/skade i enkelte takstein.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

TG 3 settes på grunn av manglede snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget i 2.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i loftstue.
Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feleluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran liegget på ovn.
Det bemerkes at ildsted ikke er rentbrennende.
Det er rust og høyslitasjegrad i beslag rundt pipen.
Det registreres riss/sprekker i murpuss på pipen.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnt på beslag/murpuss utvendig må påregnes.
Med bakgrunn i ovennevnt og for en vurdering av eventuelle anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Gulv, Benkeplate, vask og blandebatteri er skiftet ca i 2023.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres noe eldre fuktmerker i skap under vask.
Ikke avdekket aktiv lekkasje på befaringsdagen.
Det registreres en del bruksmerker og enkelte fronter.
Enkelte fronter har behov for justering.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt/alder på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Ved enkel test på befaringsdagen registreres det svakt sug i kjøkkenvifte.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales service på anlegget.
Det bør påregnes oppgradering i tiden som kommer.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu på soverom på loft og loftstue på loft er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen på en side i trappen.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Mindre oppgradering på bad i 2007.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre oppgradering på bad i 2007, ellers fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid på elanlegget ved oppgradering av bad og ved etablering av garasje.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i gang inneholder:
- Jordfeilbryter.
- 9 kurser.

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 elektroviksomhet, 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 elektroviksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av alder og manglende dokumentasjon/ EL-kontroll siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Mekanisk avtrekk fra bad 1.etg og kjøkken, avtrekksvifte på bad 2.etg, ellers naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon kun via ventiler i vindu.

Ventilasjon er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

Det bemerkes at rør fra avtrekk på bad 2.etg, samt det er registrert annet ventilasjonsrør(ukjent hvilket rom det ledes fra)som kun er ført opp på loft å ikke ut over tak eller i vegg.

TG 2 settes på grunn av alder og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å føre ventilasjonsrør ut, slik at det ikke føres damp/fukt opp på loft.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.22 Våtrom: Bad 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad med flislagte overflater fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.
Høydeforskjell fra dør til sluk er 10mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Evt lekkasjevann ledes ut via døråpning.

Det registres riss/sprekker flisefuger, samt at deler av flisefuger er sitt bort.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det er ikke synlig tettesjikt i sluk eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask.
Det er hull i flis i dusjsone kun tettet med silikon.
Det er ikke tetting rundt dør i vegg ved dusjsone.
Gulv/vegger er derfor utsatt for lekkasje.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restleveteiden på rommet usikker.
Sluklløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg under trapp mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

TG 3 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2007.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
5 mm fall fra dør til sluk.
10mm fall 80cm fra sluk.
Oppkant på ca 40mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres mindre riss i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemring.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Tetting rundt rør i gulv er mindre enn 25mm.

Det er ikke synlig tetting rundt dører plassert i våtsone.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Sluklløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt og alder på tettesjikt, derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det bemerkes at rør fra avtrekk kun er ført opp på loft å ikke ut over tak eller vegg, les punkt ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte overflater på vegger.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.
Fare for at evt lekkasjevann ledes ut via døråpning.

Det registres riss/sprekker i flere fliser og flisefuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det er ikke synlig tettesjikt i sluk, gjennomføringer i gulv eller ved gjennomføring i vegg under utslagsvask.
Gulv/vegger er derfor utsatt for lekkasje.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet utslitt.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten utslitt i tiden som kommer.

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerom.

Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er ikke foretatt hull taking i tilstøtende vegg bak utslagsvask, grunnet soverom har mye lagrede gjenstander på befaringsdagen. Det ble brukt eksisterende åpning i vegg under utslagsvask til kontroll.
Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.25 Øvrig: Garasje/utvendig bod

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig trekledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.

Oppsummering av øvrig	TG-3

Det registreres råteskade i bunnsvill i garasje mot nabo garasje-
Det er opplyst om at fuktproblemer i garasje oppsto etter garasje på nabotomt ble oppført.
I bod registere det tegn til fukt ved dør, det er ikk etablert ventilering av bod.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonen må jevnlig kontrolleres, til det er utført utbedringer.
Det bør etableres ventilering av bod.
En ytterligere kontroll av konstruksjonen må utføres for å konstatere omfanget av skade.
Utbedring av ovennevnt må påregnes.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haga, Irene	9578-5993-4-3440600	2025-02-26 18:46:51
Eide, Widar	9578-5999-4-745261	2025-02-26 19:09:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0048/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Feråsen 45, 5253 SANDSLI

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Widar Eide, Irene Haga

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79107417
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total entreprise av murmester Trond Dahl. Opparbeidelse av nytt bad med rørlegger, elektrikker og murer. Utført i 2007.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er så lenge siden at vi ikke har dokumentasjon nå.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Øystein Eide. Ark utbygg over inngangsparti, reisverk og tetting utført av byggmester. Øvrig arbeid er egeninnsats. Garasje og utebod er reisverk og tetting utført av byggmester resten er egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Boligen ligger på flat tomt med avrenning til omliggende terreng. Det er samlet avrenning av nedløp fra garasje og utebod frem til dreneringskum i forkant av tomt med god drenering videre.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergstrøm Elektro Installasjon av ekstra hovedsikring i utvendig sikringsskap. Lagt inn strøm til garasje og utvendig bod. Montert 3fase kontakt i garasje. Samsvarserklæring fra 16.12.2005 er i utvendig sikringsskap Bravida Skifte ut automater u/jordfeilbrytere til automaterm/jordfeilbryter. Ny lastbryter,fremlegg til stikk steikeovnkjøkken, skifte veggboks stikk o/kjøkkenbenk 25.10.2021 Samsvarserklæring ligger i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker på årstall. Utført av BKK og godkjent.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etg. ble laget til i 2007. Rommet var forberedt med vann og avløp fra byggeår.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ble levert fra utbygger med uinnredet 2. etg. Det er satt opp lettvegger for avdeling av innvendige rom. Og bad som nevnt over er installert av faglærte arbeidere.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vedovn er ikke rentbrennende

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: I garasje er det fukt inntrenging til ramme i yttervegg mot vest. Det er også noe fukt inntrenging i dørterskel på utebod og garasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført av takstmann Nikolai Haaland 13.02.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda, Gnr. 39, Bnr. 2 m.fl., Feråsen, Reguleringsplan arealplan-ID 65410000

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

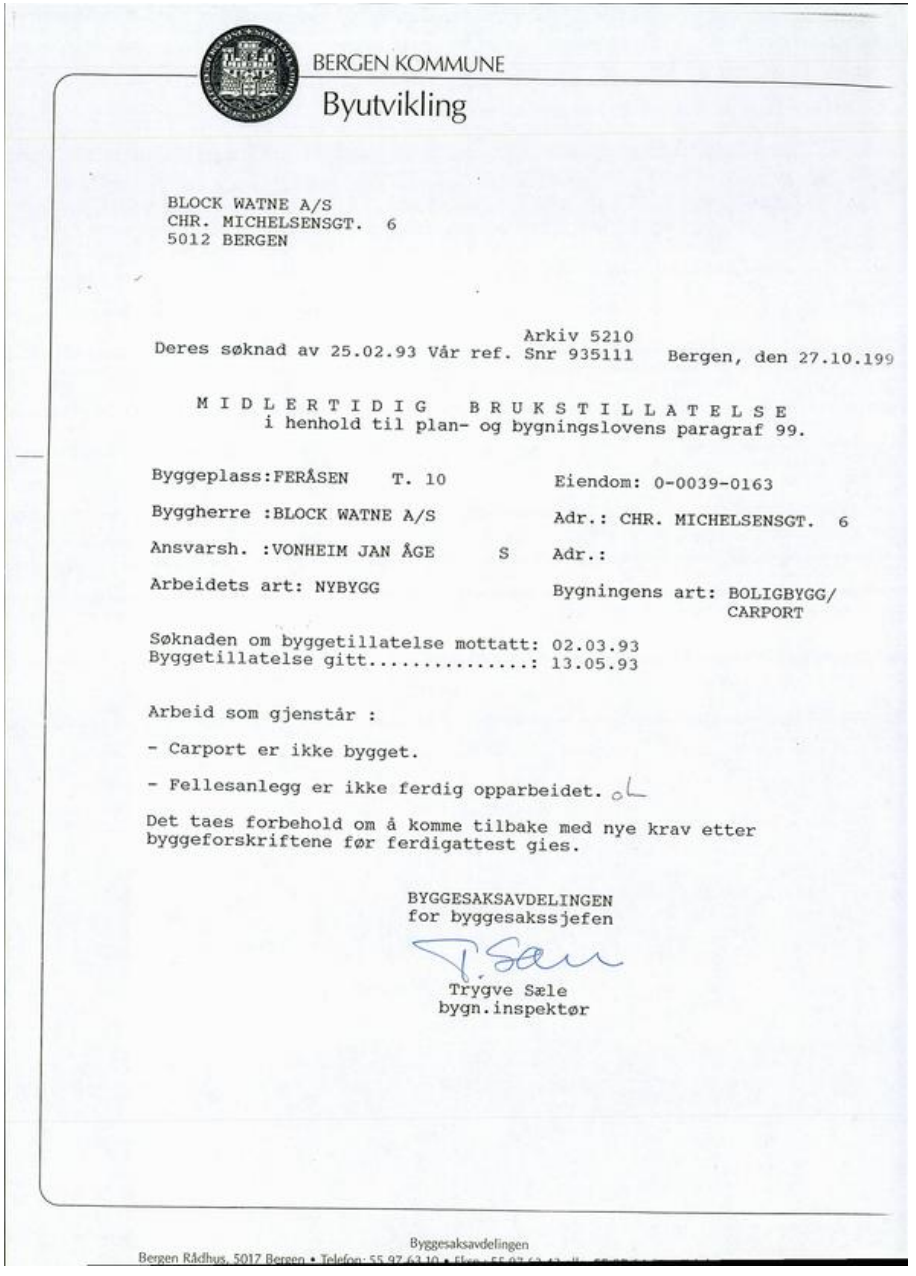
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0048/25

Opplysninger fra

Bergen Kommune



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

BLOCK WATNE A/S
CHR. MICHELSENSGT. 6
5012 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 25.02.93 Vår ref. Snr 935111 Bergen, den 27.10.199

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:FERÅSEN T. 10 Eiendom: 0-0039-0163

Byggherre :BLOCK WATNE A/S Adr.: CHR. MICHELSENSGT. 6

Ansvarsh. :VONHEIM JAN ÅGE S Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG/ CARPORT

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 02.03.93
Byggetillatelse gitt.....: 13.05.93

Arbeid som gjenstår :

- Carport er ikke bygget.

- Fellesanlegg er ikke ferdig opparbeidet.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Faks: 55 97 63 43



FASADE MOT NORD/ØST



FASADE MOT NORD/VEST

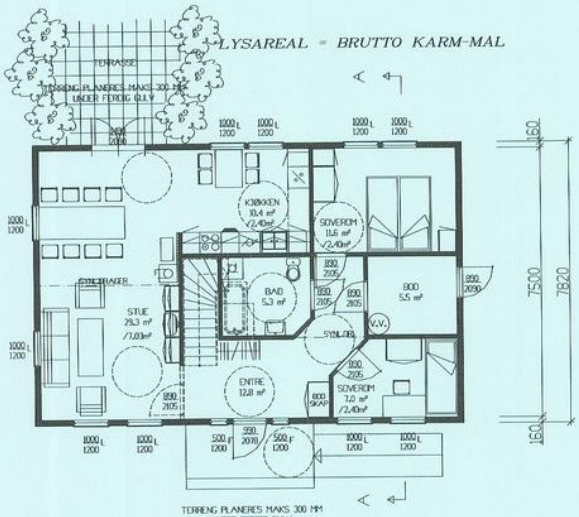


FASADE MOT SØR/VEST

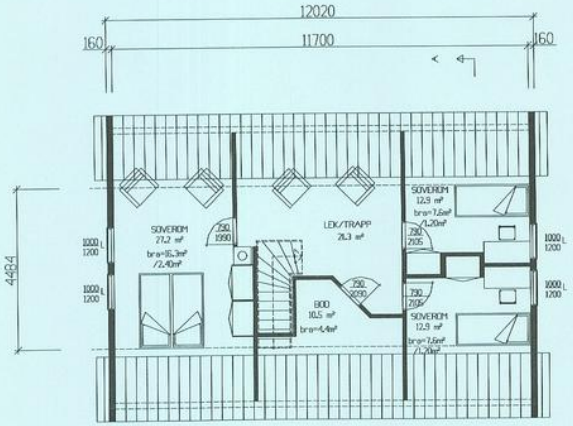


FASADE MOT SØR/ØST

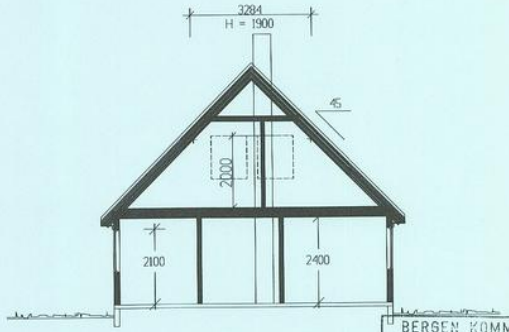
LYSAREAL = BRUTTO KARM-MÅL



TERRENG PLANERES MAKS 300 MM UNDER FERDIG GULV



LYSAREAL = BRUTTO KARM-MÅL



SNITT A-A

B
A

UTREGNING BRA OG BA =

HOVEDPLAN =	87.75 m² X 1.0 =	87.75 m²
ETASJEPLAN =	52.46 m² X 0.6 =	31.48 m²
TOTALT =	140.21 m²	119.23 m²

BRA = 140 m² BA = 119 m²

BRA-K = 140 m²

BERGEN KOMMUNE
K.AVD. BYUTVIKLING
02.0393 935111
BYGGESAKSAVDELINGEN

LYKKEBO

ENEBOLIG FOR SETERLI ,T. 10,15,18

PLANER/SNITT/FASADER BERGEN KOMMUNE

Block Watne

KONSULENT: DJHATLEM		DISKETT NR. HF451	HUSTYPE BL.33 ALT.1.
MÅLESTOKK 1:100	PEDERSEN	U.O.S:	1009
SISTE TEGNDATO: 22.01.93		TEGN.NR.	604032

ARKITEKT: G.VATLAND OG BLOCK WATNE as

BEARBEIDET AV ARKITEKT: M.H.Fjogstad

NORSK BYGGPLAN as TLF. 04 42360 FAX 04 42560

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE AS IKKE MEDVIRKER I.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/406/0/0
Utlistet 11. februar 2025

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, båndleggingner 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

Pålideligheten 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
259216261	Grunneiendom	0	Ja	504,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7520003	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE BO2	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.04.1993	190230390	100,0 %
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.1990	190510459	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7520003	110 - Boliger	100,0 %
7520000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)
7520003	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7520003	640 - Frisiktsone	4,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
7520004	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 58 MFL., FERÅSEN	190430042	05.04.1994
6570005	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 286, SØVIK, ENDRET GRENSE	190070118	08.01.1991

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	202220510	2,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7520010	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 163, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A STEINSVIK	3	200109814
7526301	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407, FERÅSEN	3	199615271
8120000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5B, FELT X	3	190511534
7520012	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 26, FERÅSLIA	3	201721740
6570001	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, BOLIGFELT XII DELFELT 2, 5, 6	3	190002231
7520011	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 402, FERÅSEN 37	3	201422479
6570000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, FELT XII	3	190002231

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
39/26	300839915	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.11.2020	202020148
38/393	9530622-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	16.02.2021	202104325

BERGEN
KOMMUNE

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 areadel 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:
Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018

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 begrensningslinje 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

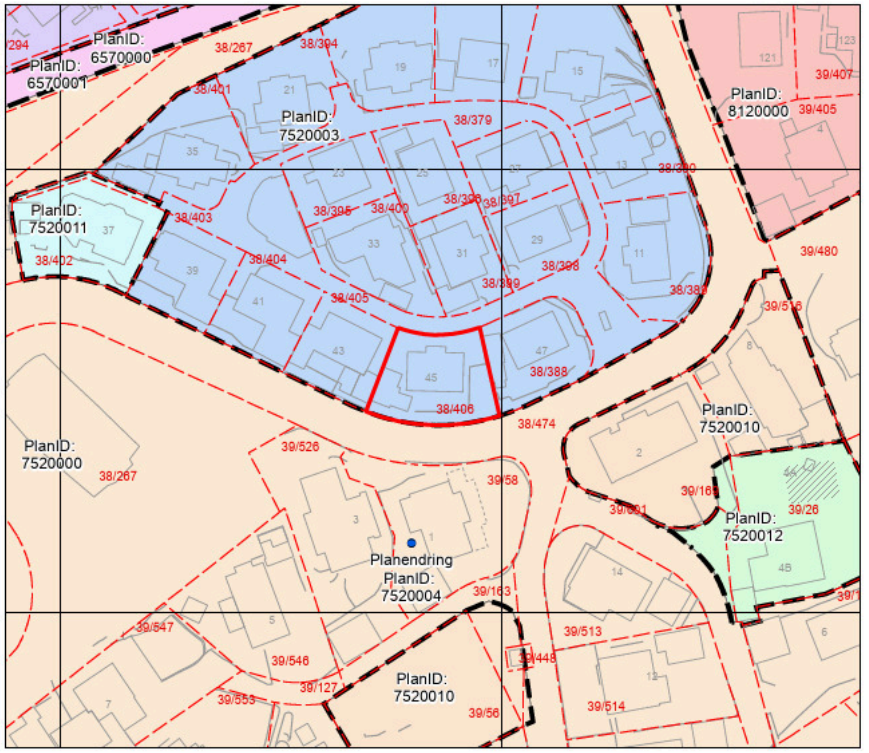
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/406/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Feråsen 45

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
7520000, 7520003

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

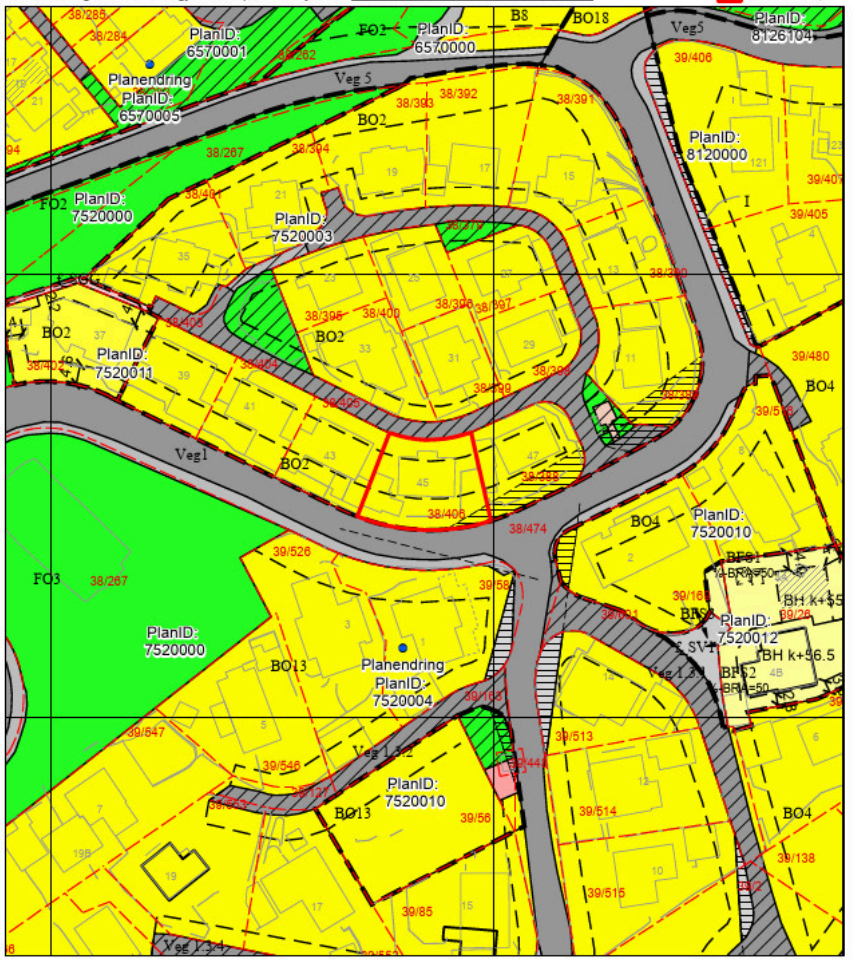
Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 38/406/0/0
Dato: 11.02.2025 Adresse: Feråsen 45

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2010 - Veg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

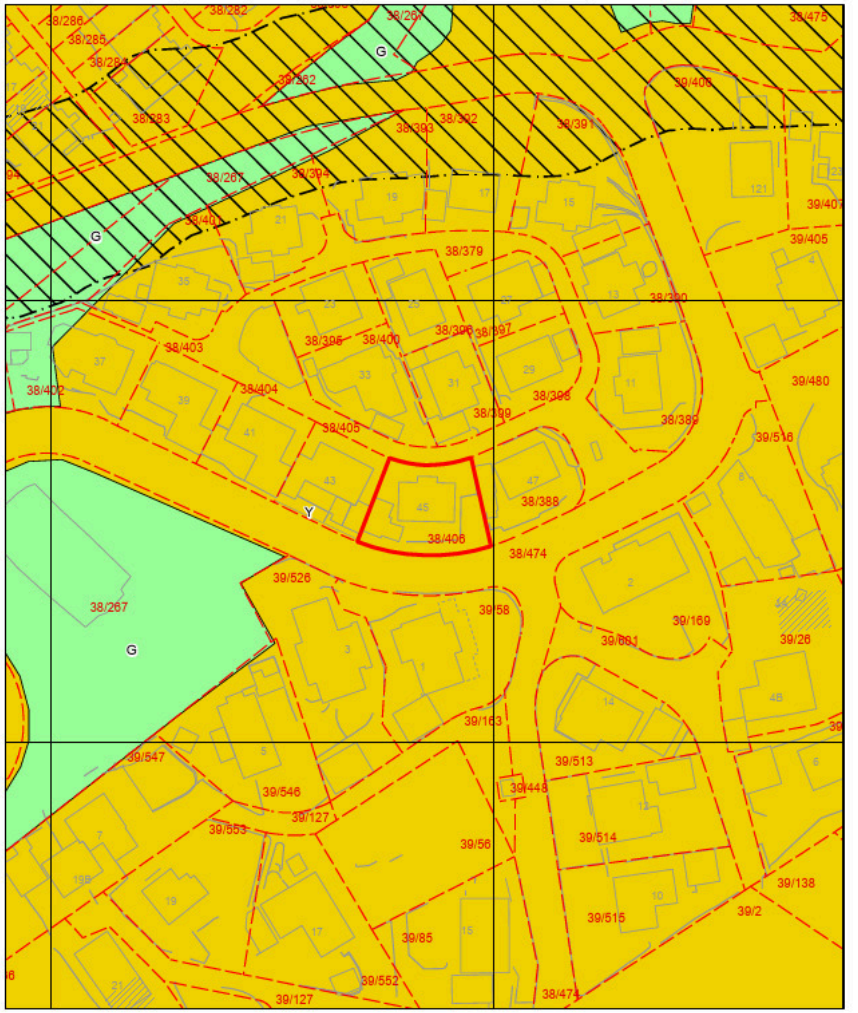
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 38/406/0/0
Adresse: Feråsen 45

N

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

Eiendomsmarkering (1)



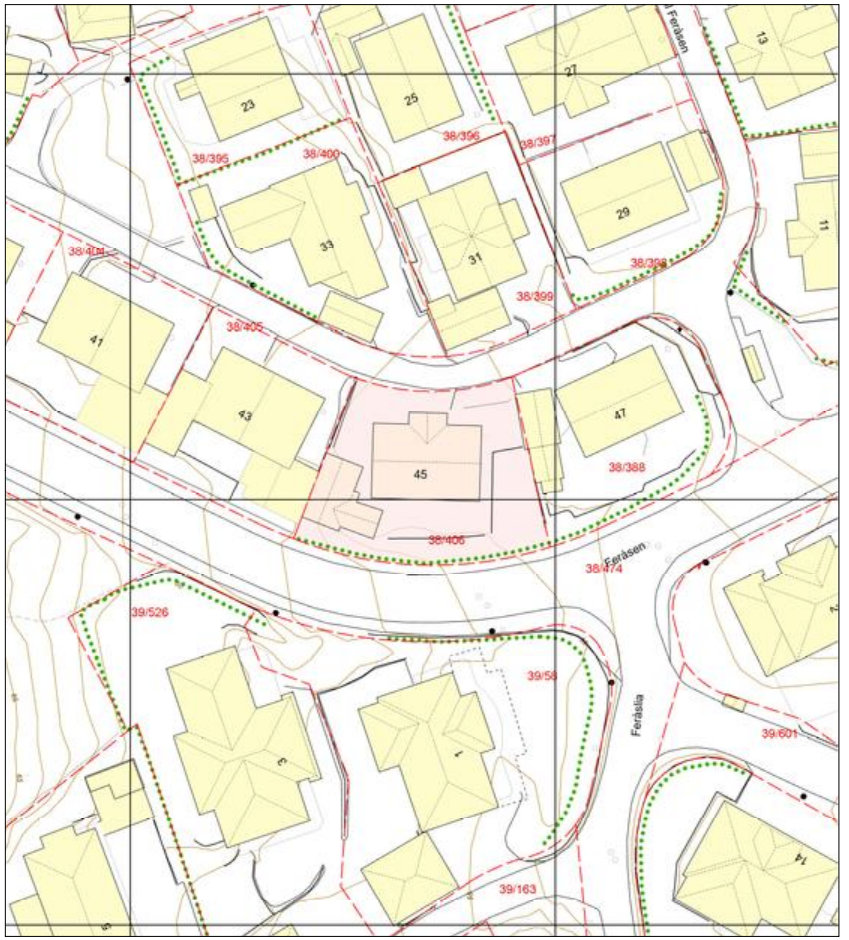

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/406/0/0
Adresse: Feråsen 45, 5253 SANDSLI



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 19-0048/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Feråsen 45 5253 SANDSLI

Betegnelse: Gnr 38, bnr 406 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no