

aktiv.

Nordre Knappen 7, 5355 KNARREVIK

Velholdt og innholdsrik enebolig med storslått sjøutsikt utover Hjeltefjorden! solrike utearealer og dobbelgarasje.



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 175 990,-
Total ink omk.: Kr 7 165 990,-
Selger: Adrian Hersvik Haaberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 210/248 kvm
Tomtstr.: 1738.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 154
Oppdragsnr.: 1503240259

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Knappen 7! En flott og velholdt familiebolig med storslått utsikt utover Hjelteryggen og innseilingen til Bergen! Boligen er innholdsrik og har gjennomgående god standard på innredning og utstyr. Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til dagligvare, skole og barnehage, samt umiddelbar nærhet til bussholdeplass på Hjelteryggen.

Litt om kvaliteter:

- Stor stue på 40,8 m² med moderne peisovn og varmepumpe
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 gode soverom (14,1 m², 11,2 m², 6,9 m²)
- Nyere takteking
- Dobbeltgarasje på 38 m²
- Stor og flat tomt på ca.1620 m²
- Tilhørende parsell på ca.117 m² like ved sjøen

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	102



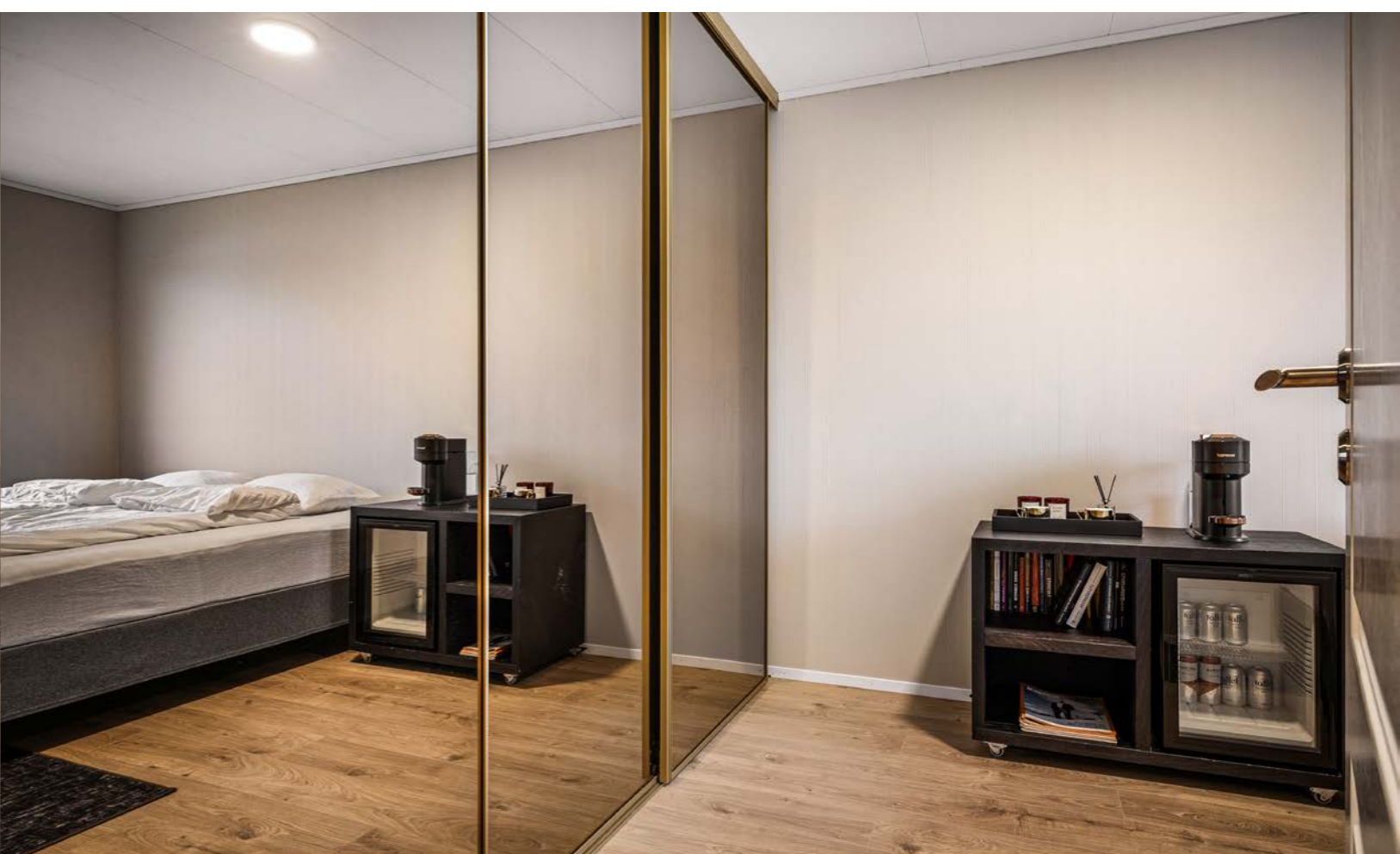
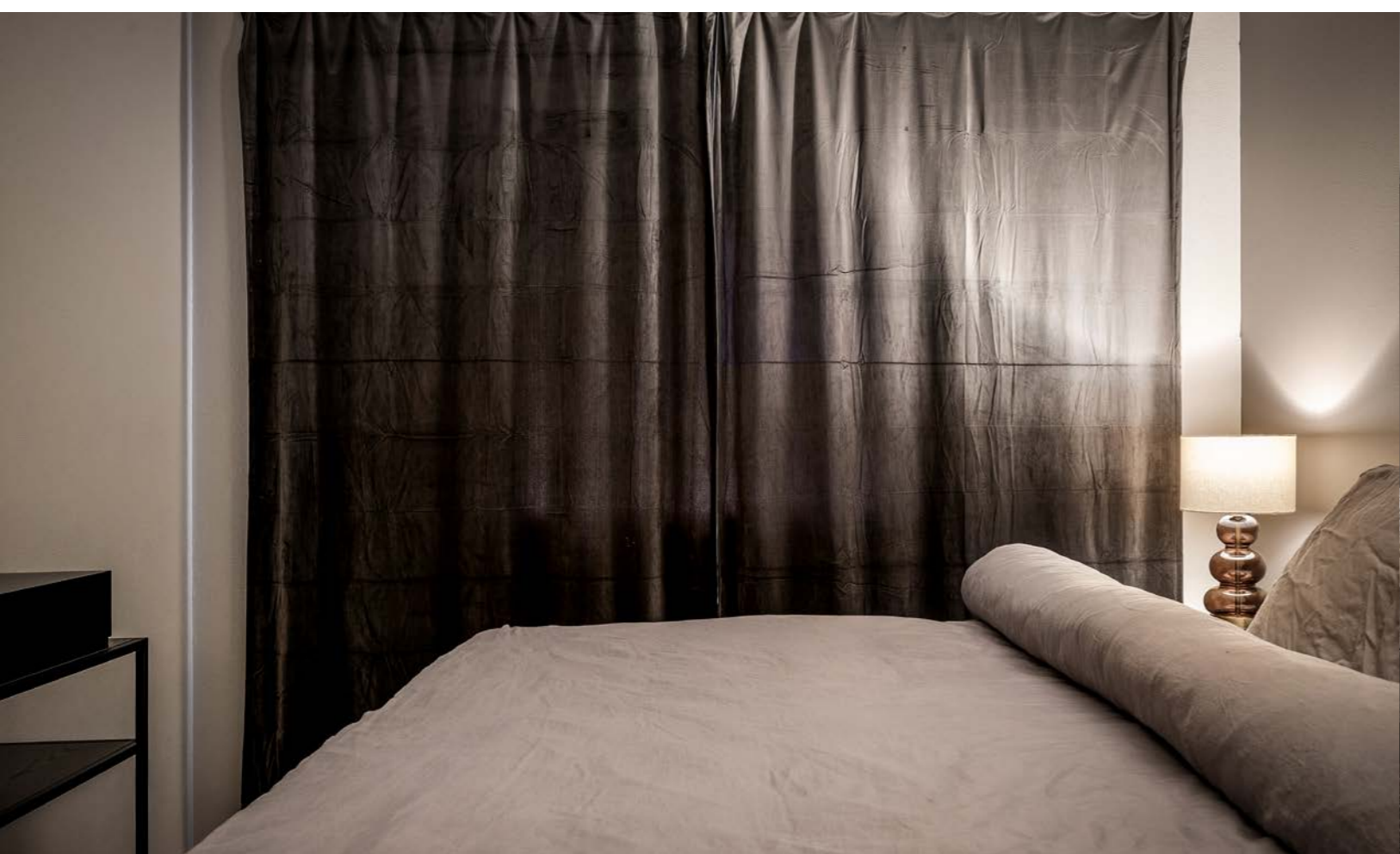
















Planløsning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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





Planløsning

U. etasje



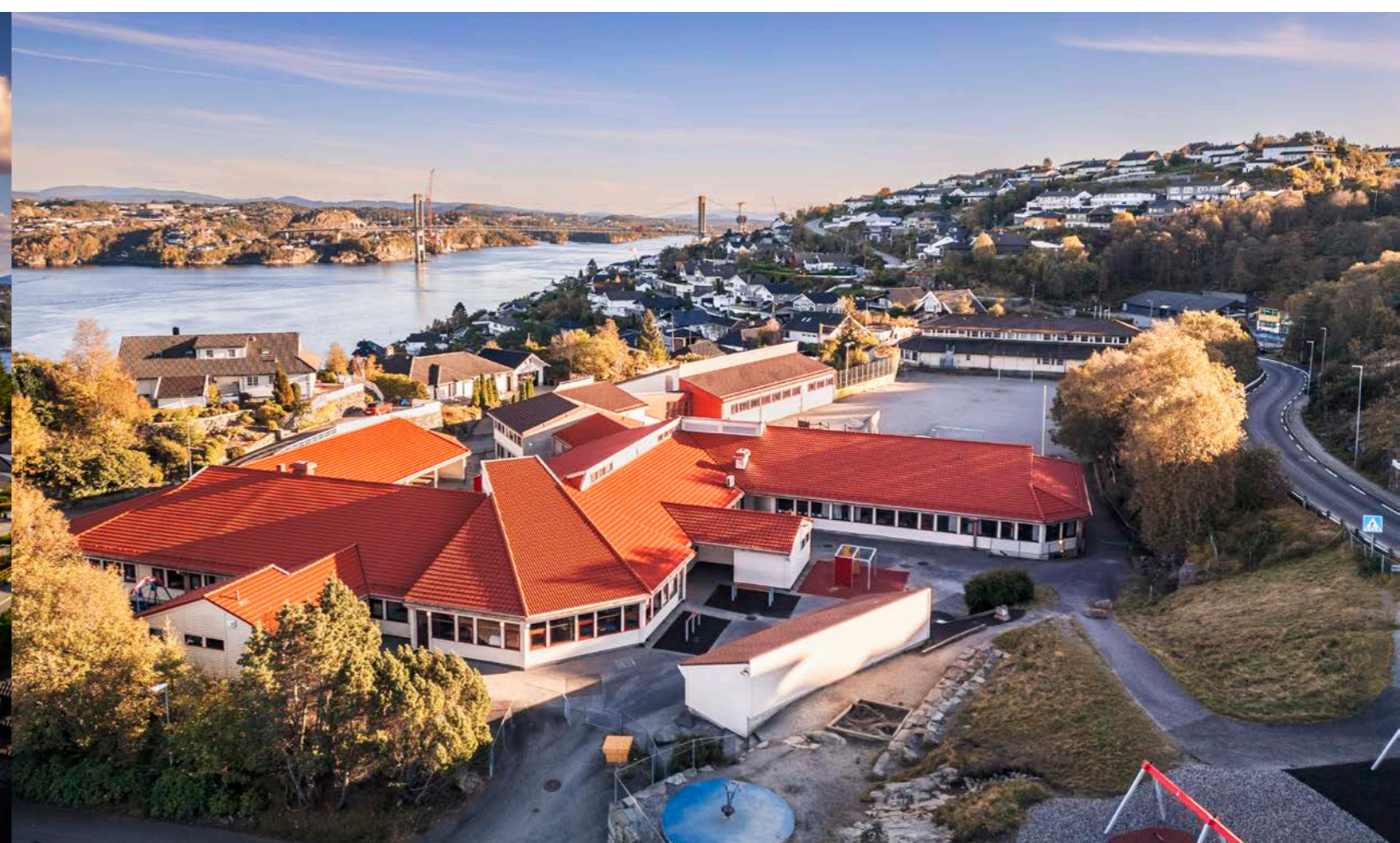
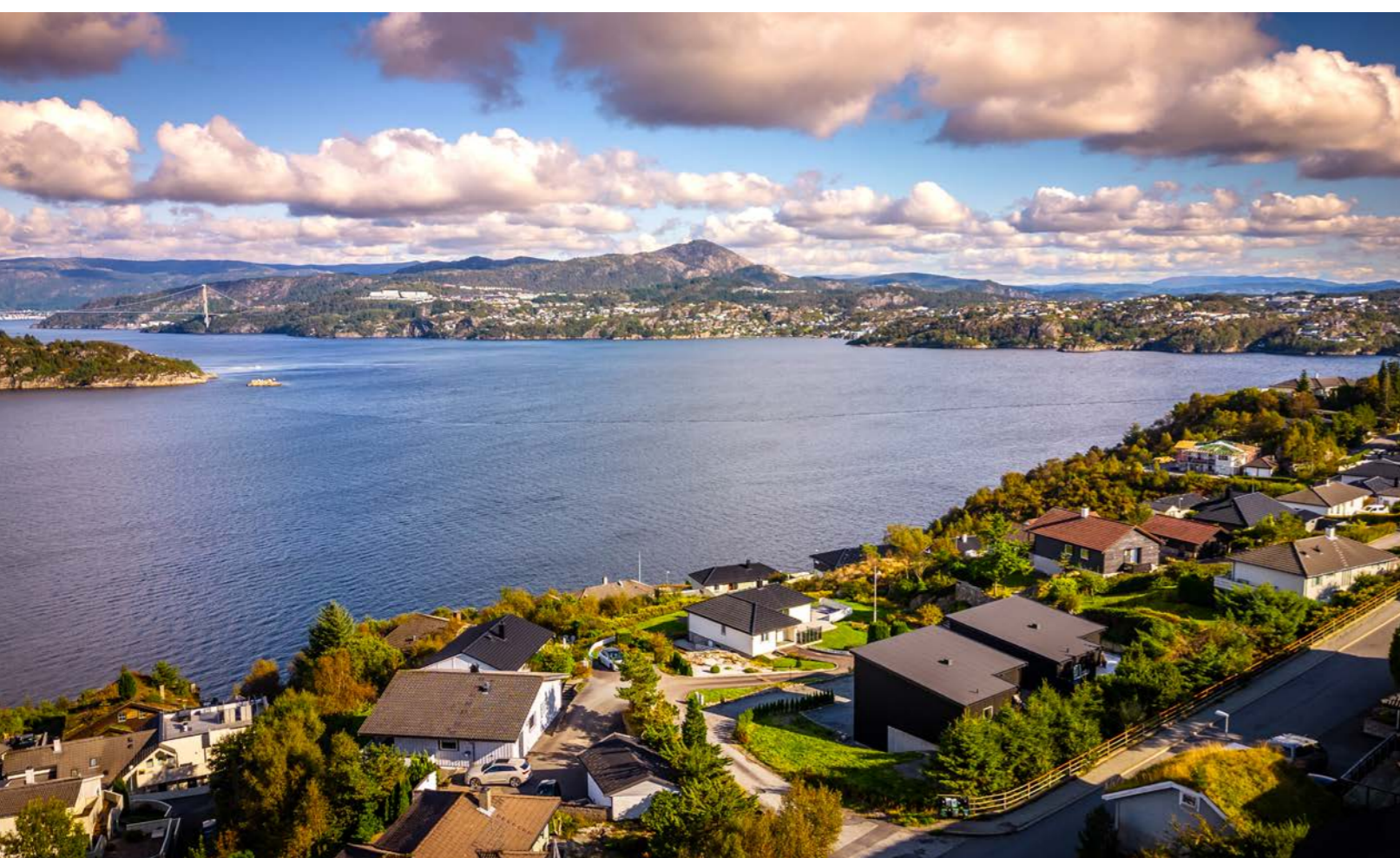
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.


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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 m² Gang (11,7 m²), Soverom 1 (6,9 m²), Soverom 2 (14,5 m²), Vaskerom (5,8 m²), Kjøkken (9,8 m²), Mellomgang (10,4 m²), Bad (4,2 m²), Stue inkl. trapperom (32,0 m²). 1. etasje

BRA-i: 109 m² Entré (4,7 m²), Gang (12,3 m²), Soverom 1 (11,2 m²), Bad (6,5 m²), Soverom 2 (12,7 m²), Soverom 3 (6,9 m²), Kjøkken (10,6 m²), Stue (40,8 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse på ca. 80 m² rundt deler av boligen.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje (38,0 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 5,2 m² av bruksarealet i kjeller.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av

innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Takhøyde i stue ble målt til 2,31 meter i kjelleretasje.

Takhøyde i stue ble målt til 2,36 meter i 1. etasje.

Generelt:

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som ca. areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1738.3 m²

Tomtebeskrivelse

Egen tomt på 1738 m². Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, beplantning,

prydbusker m.m. Stor terrasse og dobbelgarasje på eiendommen. Det er opplyst om tilhørende nausttomt til eiendommen av selger.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til hverdagsfasiliteter som gangavstand til både skole og barnehage. Dette er det perfekte valget for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser, tett på flott natur, men likevel sentralt.

En kort kjøretur unna finner du alt du trenger i hverdagen. Sartor senter tilbyr et stort utvalg butikker, vinmonopol, serveringssteder og aktiviteter/underholdning.

Bussholdeplass ved Hjelteryggen snuplass ligger et par minutters gange unna boligen. Herfra går linje 441, 445 og 449 til bl.a Bergen Busstasjon, Møhlenpris og Storavatnet Terminal. Til Bergen Sentrum bruker man ca. 20 minutter med bil.

Av barnehager og skoler i nærheten:

Marihøna barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Liljevatnet barnehage (0-5 år)

Valen barnehage (1-5 år)

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) - 11 min gange

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)

Sotra vidaregåande skule

Olsvikåsen vidaregåande skole

Det er kort vei til en rekke aktivitetstilbud. Det er aktivitetshus ved Hjelteryggen skule ca. 12 minutter gåtur unna, samt ballbinge ved Liljevatnet. Sotra arena - idrettens storstue med et mangfold av idretter, men brukes også til konserter og andre arrangementer.

Ved Sartor storsenter finner du Odeon Kino, bibliotek, og ellers tilbys et stort og variert tilbud av opplevelser gjennom hele året for store og små. Er du på jakt etter en mer actionfylt opplevelse, kan du ta turen til Bergen Gokart i Kystbygarasjen. Kan også nevne Sotra golfklubb, terapibadet på Straume, og populære padel tennis - Just Padel Sotra.

Det er heller ikke langt til Vestkanten senter som tilbyr en rekke shopping muligheter, samt badeland (Vannkanten), ishall, og bowlinghall.

For den turglade er det mange flotte turområder i nærheten, bl.a den populære lysløypen Kyrkjevegen. Det er og mulig å gå i terreng til idylliske Saltskohamn, samt kort vei til RAN seilforening. For innendørstrening finner du eksempelvis Nr1 Fitness Sotra, eller SKY Fitness Drotningvik.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

Type takst

Boligsalg rapport

Byggemåte

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalset kledning.

Tak:
Valmtak med tresperrer. Takteking med sutaksplater, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Dører:
Ytterdør til 1. etasje med teakfinert dørblad. Glassfelt. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Ytterdør til kjeller i malt, finé utførelse i kjeller.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nordre Knappen 7! En flott familiebolig med storslått utsikt utover Hjelteryggen og innseilingen til Bergen! Tomten er stor og flat på ca. 1320 m². Til eiendommen tilhører også en parsell på ca. 117 m². Selger opplyser at det foreligger arkitekttegninger og referat fra forhåndskonferanse med kommunen i 2022 vedr. oppføring av naust.

Boligen har gjennomgående god standard på innredning og utstyr. Praktisk planløsning med luftige rom med store vindusflater mot den nydelige sjøutsikten. Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til dagligvare, skole og barnehage, samt umiddelbar nærhet til bussholdeplass på Hjelteryggen.

Du møtes av en velstelt eiendom hvor utearealene er flott opparbeidet med grønn plen, bed og beplantning. Innkjørselen er asfaltert og det er god plass til parkering av flere biler. På eiendommen er det også en dobbelgarasje på ca. 238 m² hvor bilene kan stå tørt under tak.

På innsiden ligger en luftig og romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i nisje. Videre i gangen finner man en praktisk kontorkrok med plass til møblering av skrivebord og stol. I denne etasjen er det enstavs laminat på gulv i alle rom foruten om på badet og i gang, samt moderne og delikate fargevalg.

Stor og luftig stue som enkelt lar seg møblere med sofa - og tv-møbler, samt stor spisebordsgruppe. Stuen har en naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater sørger for et godt lysinnslipp, i tillegg til nydelig utsikt, noe som er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Her er det også en flott og eksklusiv peis, i tillegg til varmepumpe.

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 80 m² som strekker seg rundt deler av huset. Terrassen har god plass til møblering av flere sittegrupper, parasoll og grill. Her kan gode solforhold og nydelig sjøutsikt nytes. En uteplass man garantert vil få mye glede av!

Kjøkkenet er fra Ikea og består av en klassisk takhøy innredning utført med hvite, profilerte fronter og sort benkeplate av stein med innfelt kompositt vask. Noen av overskapene har glassfronter. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer; Komfyr, induksjonstopp, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

På kjøkkenet er det også plass til en liten spisebordsgruppe om man ønsker.

I denne etasjen ligger 3 romslige soverom på hhv. 14,1 m², 11,2 m², 6,9 m². Soverommene har plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og garderobeskap.

Badet er pent helfliset i en klassisk sort- hvit utførelse og har varmekabler i gulv og spotter i tak. Det inneholder servant i møblement, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

U.etasje:
Det er utvendig adkomst til boligens underetasje som er innredet med 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Kjøkkenet er utført med slette fronter i sort og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer er komfyr, induksjonsplatetopp, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Badet er utført med fliser på gulv - og veggflater og inneholder servant i møblement, speil, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det gjøres oppmerksom på at hele innredningen av underetasjen ikke er omsøkt og godkjent. For mer informasjon se punkt om "ferdigattest".

Selger opplyser at det foreligger arkitekttegninger for ombygging til funkisbolig med utleiedel som kan medfølge.

Standard

Kjeller:
Gang (11,7 m²)
Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Mellomgang (10,4 m²)

Laminat på gulv, strie/panel på vegger og panel i himling.

Soverom 1 (6,9 m²)
Fliser på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Soverom 2 (14,5 m²)
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Vaskerom (5,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte plater/mur på vegger og panel i himling.

Kjøkken (9,8 m²)
Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (4,2 m²)
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.

Stue (31,0 m²)
Laminat på gulv, strie på vegger og malte plater i himling.

1. etasje:
Entré (4,7 m²)
Fliser på gulv, strier på vegger og takplater i himling.
Gang (12,3 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter.

Soverom 1 (11,2 m²)
Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i

himling.

Soverom 2 (14,1 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Soverom 3 (6,9 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Bad (6,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling med spotter.

Stue (40,8 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter. Ildsted. Utgang til altan.

Kjøkken (10,6 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter.

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

Forhold som har fått TG2:

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på

som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

- Det ble registrert fukt ifb. med hulltaking.

- Begrenset ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Påforingsvegger m/plast må sannsynligvis rives i det aktuelle området.

- Det bør undersøkes om fuktforhold eksempelvis kan skyldes utettheter ifb. med ventil i vegg og/eller manglende klemlist til knotteplast.

- Estimert omfatter undersøkelser som fjerning av plater/isolasjon med fuktighet, og enklere tiltak som etablering av klemlist etc. Merk at det er vanskelig å konstatere årsak til fukt kun ut i fra observasjonene gjort på befaringen. Estimert er grovt estimert og vanskelig å anslå (kan avvike).

Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 m²) > Generell:

Inneholder: Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil m/belysning, gulvstående toalett og dusj med skyveglassløsning. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt. I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett. Merk at sistnevnte ikke erstatter

rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast. Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet). Vedr. levetid: Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Vinduer:

Kjeller:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

1. etasje: Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Utvendig > Dører:

1. etasje: Ytterdør med teakfinert dørblad. Glassfelt.

Eldre dør. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer. Eldre dør.

Kjeller: Ytterdør i malt, finert utførelse i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje. Eldre pakninger mellom karm og

dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Dører fungerer per i dag. Det må påregnes utskifting hvis man skal tilfredsstille dagens krav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Merk: Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc.

Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale

svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l. Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe avvik utover standardens krav til standardens krav til tillatte måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon:

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

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater Gulv:

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

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning.

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å synlige skader. Se kommentarer for andre avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes

toalettsisterner med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Overflater

Gulv:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Sluk,

membran og tettesjikt:

Plastsluk fra byggeår. Ukjent tettesjikt. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. 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.

Vurdering av avvik:

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

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

- Antatt smøremembran i kombinasjon med eldre slukløsning.

- Ukjent tetthet ifb. med gjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør også monteres luftespalte under dør (flat terskel) ved montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (9,8 m²) > Teknisk utstyr:

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (9,8 m²) > Avtrekk:
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Merk at det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber og dels plastrør.
Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det ble registrert irr på rør.
- Vurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via veggventiler. Elektrisk vifte på bad i kjeller. Kullfilter på kjøkken i kjeller (se eget punkt).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i kjeller.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Belysning
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad.
El. varmekabler i kjeller (uklar sonefordeling).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Parkering i garasje, ellers plass til å parkere flere biler i innkjørsel.

Forsikringsselskap
Frende

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad.

El. varmekabler i kjeller (uklar sonfordeling).

Rentbrennende ildsted i hver etasje.

Varmepumpe i 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 28 519

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 116 906

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 244 244

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 154 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/38/154:

06.10.1987 - Dokumentnr: 13505 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:39 Bnr:216

Gjelder NORSK JERNVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1988 - Dokumentnr: 3670 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:39 Bnr:216

GJELDER NORSK JERNVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1988 - Dokumentnr: 5309 - Bruksrett

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

NORSK JERNVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1976 - Dokumentnr: 5937 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:38 Bnr:3

20.09.2019 - Dokumentnr: 1107849 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4626 Gnr:38 Bnr:235

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1265281 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:38 Bnr:154

08.07.1976 - Dokumentnr: 3937 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:38 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:38 Bnr:234

BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS.

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bustadhus datert 05.01.1984.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed

ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger avvik mellom godkjente bygningstegninger og dagens planløsning. Trappen mellom 1. og 2. etasje er fjernet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av utleiedel i underetasjen ikke er omsøkt og godkjent. Soverommene i underetasjen er i godkjente tegninger betegnet som "mat" og "vaskerom". Vaskerommet i denne etasjen er blitt gjort mindre ved etablering av soverom 2. Det er blitt åpnet opp i underetasjen og stuen er innredet i rom godkjent som "hobby/sport" og "klær", badet er innredet i rom betegnet som "klær" og kjøkkenet er etablert i rom betegnet som "kjellergang". Det foreligger ikke bruksendring på overnevnte forhold og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannceller:

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

Kommentar fra takstmann: Ut i fra dagens bruk er det ikke godkjent branncelleinndeling mellom kjeller og 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei,

dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar fra takstmann: Dels begrenset dagslysflate i kjeller.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp Ja

Adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

PlanID: 124620130020

Delareal: 1736 m², arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Delareal: 1739 m², arealbruk: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal: 3 m², arealbruk: Friluftsområde, nåværende.

Reguleringsplaner:

Plannavn: 13 RP Hjelteryggen II (38,39);19820002

PlanID: 124619820002

Delareal: 1728 m², formål: boliger.

Delareal: 2 m², felles avkjørsel.

Delareal: 4 m², felles lekeareal.

Delareal: 3 m², friluftsområde i sjø/vassdrag.

Delareal 2 m², Friluftsområde.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle

pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

175 990 (Omkostninger totalt)

191 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 165 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 181 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 183 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 31.890,-. Utleggene omfatter markedspakke, kommunale opplysninger, søk eiendomsregister og elektronisk

signering. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig





Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nordre Knappen 7, 5355 KNARREVIK
 ØYGARDEN kommune
 # gnr. 38, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 20932-1290

Referansenummer: DA7232

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Leilighet i kjeller (ikke godkjent).
Terrasse på ca. 80 m² rundt deler av boligen.
Dobbelgarasje på 38 m².

STANDARD

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

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

GENERELL INFO

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

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Hjelteryggen med gode solforhold og pent opparbeidet hage. Fra boligen er det flott utsikt over Hjeltefjorden, Askøy og Bergen med byfjellene i bakgrunnen. Barnevennlige omgivelser med kort gangavstand til lekeplasser, Marihøna barnehage og Hjelteryggen barneskole, samt fasiliteter som dagligvarebutikk med postkontor og bussholdeplass. Det er kort avstand til sjø og området byr på flere turmuligheter som bla. turløypen mellom Hjelteryggen og Foldnes kirke. Med bil bruker man ca. 5 minutter til Sartor senter og Sotra Kystby. Dette området er i stor utvikling med flere nye butikker, spisesteder og kino. Med bil bruker man ca. 15 minutter til Bergen sentrum.

TOMT

Egen tomt på 1738 m². Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, beplantning, prydbusker m.m. Stor terrasse og dobbelgarasje på eiendommen. Det er opplyst om tilhørende nausttomt til eiendommen av selger.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje.
Flere biloppstillingsplasser.

REGULERING

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Eldre reguleringsplan:
13 RP Hjelteryggen II (38,39);19820002

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konf. Øygarden Kommune for ytterligere informasjon.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalslet kledning.

Tak:
Valmtak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, leker og betongtakstein.
Takterenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Dører:
Ytterdør til 1. etasje med teakfinert dørblad. Glassfelt.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.
Ytterdør til kjeller i malt, finé utførelse i kjeller.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Gang (11,7 m²)
Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Mellomgang (10,4 m²)
Laminat på gulv, strie/panel på vegger og panel i himling.

Soverom 1 (6,9 m²)
Fliser på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Soverom 2 (14,5 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Vaskerom (5,8 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte plater/mur på vegger og panel i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (9,8 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (4,2 m²)

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (31,0 m²)

Laminat på gulv, strie på vegger og malte plater i himling.

1. etasje:

Entré (4,7 m²)

Fliser på gulv, strier på vegger og takplater i himling.

Gang (12,3 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter.

Soverom 1 (11,2 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (14,1 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Soverom 3 (6,9 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Bad (6,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling med spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (40,8 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter.

Ildsted.

Utgang til altan.

Kjøkken (10,6 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling med spotter.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad.

El. varmekabler i kjeller (uklar sonefordeling).

Rentbrennende ildsted i hver etasje.

Varmepumpe i 1. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

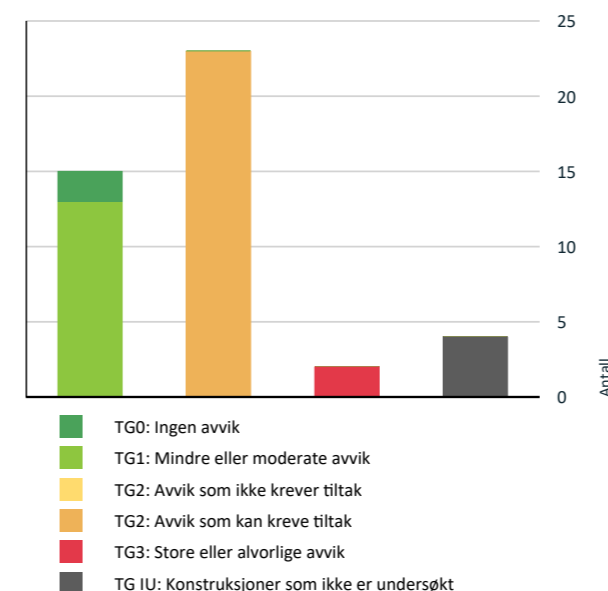
Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt byggemeldte tegninger ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

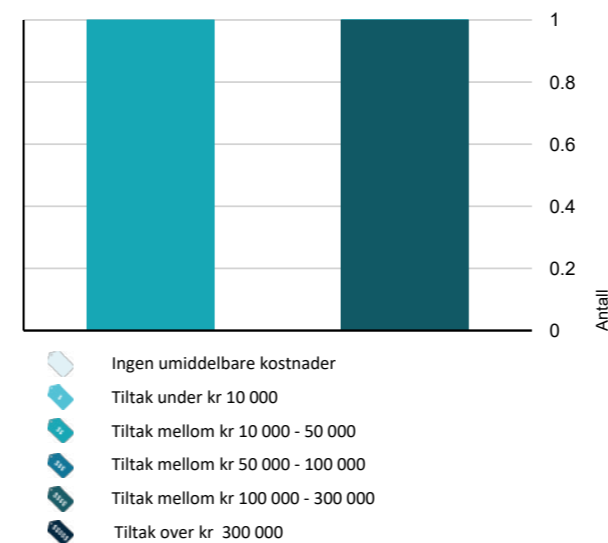
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Egenerklæringskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (5,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (9,8 m²) > Teknisk utstyr [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (9,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Infoland Ambita

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutaksplater, lekter og betongtakstein.

Opplyst å være av nyere (ukjent) alder.

Vedr. levetid:
Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:
Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfaset kledning.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette

Tilstandsrapport

undersøkelsesnivået.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer

Kjeller:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmar.

1. etasje

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmar.

Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

1. etasje:

Ytterdør med teakfinert dørblad. Glassfelt.

Eldre dør.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmar.

Eldre dør.

Kjeller:

Ytterdør i malt, finérførelse i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje. Eldre pakninger mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører fungerer per i dag. Det må påregnes utskifting hvis man skal tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 80 m² rundt deler av boligen. Terrassebord med impr. trevirke. Rekkverk med liggende bordkledning.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ned til leilighet i kjeller.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Merk at det ble registrert en manglende lamell i gulv på kjøkken i underetasje.

Det ikke ble flyttet på tunge møbler/skap/tepper etc. på beforingen.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

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

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe avvik utover standardens krav til standardens krav til tillatte måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe fra byggeår. Utvendig pusset. Pipe er kun visuelt kontrollert fra synlige sider. Det kan ikke garanteres for tilstand for skjulte deler (konf. feier/brannvesen).

Ildsteder:

Rentbrennende ildsteder med glassfront i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra soverom mot terreng i kjeller.

Merk:

Påforede kjellervegger i eldre bygninger må sees på som en risikokonstruksjon hvor fuktvandring fra grunn/terreng må påregnes. Vurdering er basert på stikkontroller, hvor en ikke kan garantere for tilstand i øvrige deler av kjeller/underetasje. Kjellergulv/vegger er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/byggeskikk. Vurdering gjelder kun for området hvor det ble foretatt hulltaking. Øvrige områder kan ikke garanteres for uten nærmere undersøkelser/destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.
- Det ble registrert fukt ifb. med hulltaking.
- Begrenset ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Påføringsvegger m/plast må sannsynligvis rives i det aktuelle området.
- Det bør undersøkes om fuktforhold eksempelvis kan skyldes utettheter ifb. med ventil i vegg og/eller manglende klemlist til knotteplast.
- Estimert omfatter undersøkelser som fjerning av plater/isolasjon med fuktighet, og enklere tiltak som etablering av klemlist etc. Merk at det er vanskelig å konstatere årsak til fukt kun ut i fra observasjonene gjort på befaringen. Estimert er grovt estimert og vanskelig å anslå (kan avvike).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1J Innvendige trapper

Boigen har en malt tretrapp, men denne er lukket igjen mellom etasjene. Denne er derfor ikke videre vurdert pga. manglende tilkomst.

TG 2 Innvendige dører

Kjeller:

Formpressede innerdører.

1. etasje:

Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører i kjeller tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet er modernisert i nyere tid. Usikkerhet vedr. dokumentasjon. Merk at sluk er av eldre alder.

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Merk at vindu er i nærheten av dusjsone, hvor det må gjøres evt. tiltak hvis det ikke skal benyttes dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår med membran smurt direkte ned i sluk.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Noe begrenset tilkomst til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å synlige skader. Se kommentarer for andre avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

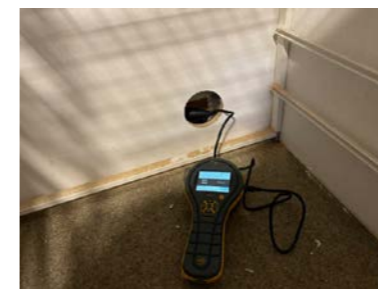
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.



KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, malte plater/mur på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Div. skapinnredning/benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Vaskerommet er modernisert i nyere tid. Usikkerhet vedr. dokumentasjon. Merk at sluk er av eldre alder.

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Ukjent tettesjikt.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Antatt smøremembran i kombinasjon med eldre slukløsning.
- Ukjent tetthet ifb. med gjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er kontrollert, uten å avdekke spesielle avvik.

Merk at ende på benkeplate mangler beskyttelse. Det var ingen synlig skader per i dag, men det bør vises forsiktighet med vannsøl, evt. monteres på dekklist.

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør også monteres luftespalte under dør (flat terskel) ved montering av elektrisk avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM (5,8 M²)

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (murvegger).

KJELLER > BAD (4,2 M²)

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i himling.

Tilstandsrapport

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil m/belysning, gulvstående toalett og dusj med skyveglassløsning. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD (4,2 M²)

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (10,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i stein og innfelt komposittvask (i sort utførelse).

Integrerte hvitevarer:

Komfyr (IKEA), mikrobølgeovn (IKEA), induksjonstopp (IKEA), kjøle/fryseskap (IKEA) og oppvaskmaskin (ASKO). Integrert ventilator i overskap (Gorenje).

1. ETASJE > KJØKKEN (10,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Ventilator integrert i overskap. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

KJELLER > KJØKKEN (9,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Vegghengt ventilator (IKEA). Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer:

Komfyr, induksjonstopp, kjøle/frysescap og oppvaskmaskin (synlig front).

Hvitevarer fra IKEA.

KJELLER > KJØKKEN (9,8 M²)

TG 2 Teknisk utstyr

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > KJØKKEN (9,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Merk at det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber og dels plastrør. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert irr på rør.
- Vurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler. Elektrisk vifte på bad i kjeller. Kullfilter på kjøkken i kjeller (se eget punkt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

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

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad.
El. varmekabler i kjeller (uklar sonfordeling).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- **Sist oppdatert 2021. Nytt sikringsskap og div. arbeid i forbindelse med etablering av kjellerleilighet.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier:
- **Selve anlegget utført før min eiertid, men arbeid jeg har utført har vært utført av elektrovirksomheter.**

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Opplysninger fra eier:
- Ja, samværserklæring er sendt i egen mail.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier:
- Nei. Fikk et avvik fra BKK en gang, men det er kontrollert og utbedret av Landro Elektro. Mener det var da de byttet sikringsskap.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Opplysninger fra eier:
- Nei. Skjedde 1-2 ganger før sikringsskap ble byttet.
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Opplysninger fra eier:
- Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det er foretatt endringer på anlegget i de senere år.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap i kjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt drenerende masser av sprengstein/kult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur, såle og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Merk:

Vurdering gjelder for synlige deler (store deler av grunnmuren er skjult).

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

TG RU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type/alder.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Beskrivelse:

Ringmur i betongkonstruksjon.
Trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.
Valmtak tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

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

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

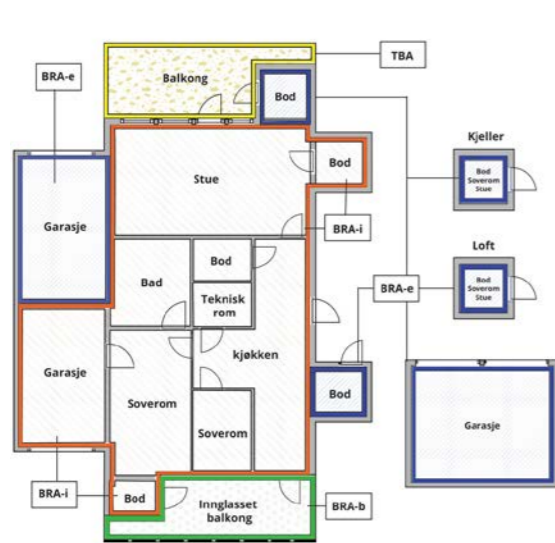
Hva er måleverdig areal?

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

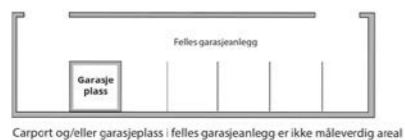
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109			109	80
Kjeller	101			101	
SUM	210				80
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (4,7 m ²), Gang (12,3 m ²), Soverom 1 (11,2 m ²), Bad (6,5 m ²), Soverom 2 (12,7 m ²), Soverom 3 (6,9 m ²), Kjøkken (10,6 m ²), Stue (40,8 m ²)		
Kjeller	Gang (11,7 m ²), Soverom 1 (6,9 m ²), Soverom 2 (14,5 m ²), Vaskerom (5,8 m ²), Kjøkken (9,8 m ²), Mellomgang (10,4 m ²), Bad (4,2 m ²), Stue inkl. trapperom (32,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 5,2 m² av bruksarealet i kjeller.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Takhøyde i stue ble målt til 2,31 meter i kjelleretasje.
Takhøyde i stue ble målt til 2,36 meter i 1. etasje.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som ca. areal.

Lovlighet



Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Ut i fra dagens bruk er det ikke godkjent branncelleinndeling mellom kjeller og 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra eier:

- Ja. Arbeid utført av Bergen Tømrer AS, Landro Elektro AS, Berntsen VVS AS og Vestland Bygg og Eiendom AS.
- Nytt rekkverk på deler av terrasse. Egenarbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dels begrenset dagslysflate i kjeller.

Dobbelgarasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (38,0 m ²)	

Kommentar

Oppmålt areal: 38 m². Areal er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt byggemeldte tegninger ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	0
Dobbelgarasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	38	154		0	1738.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Knappen 7

Hjemmelshaver

Haaberg Adrian Hersvik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 814 987	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA7232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240259	
Selger 1 navn	
Adrian Hersvik Haaberg	
Gateadresse	
Nordre Knappen 7	
Poststed	Postnr
KNARREVIK	5355
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i noen av flisene.

Initialer selger: AHH

1

Document reference: 1503240259

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1503240259

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 1503240259

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503240259

Document reference: 1503240259

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Hersvik Haaberg	7f3f618ce3ba48f8b9d8302 babf55da6c1bb644c	25.10.2024 07:31:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Nabolagsprofil

Nordre Knappen 7 - Nabolaget Knarrevik/Hjelteryggen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjelteryggen snuvogn Linje 441, 445, 449	2 min	0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	18 min	15.3 km
Bergen Flesland	21 min	

Skoler

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 177 elever, 10 klasser	11 min	0.8 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 474 elever, 19 klasser	11 min	6.3 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	11 min	6.4 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	13 min	9 km

Ladepunkt for el-bil

Hjelteryggen skule	10 min	
--------------------	--------	--

«Gode naboer. Bra skole. Nydelig utsikt.»



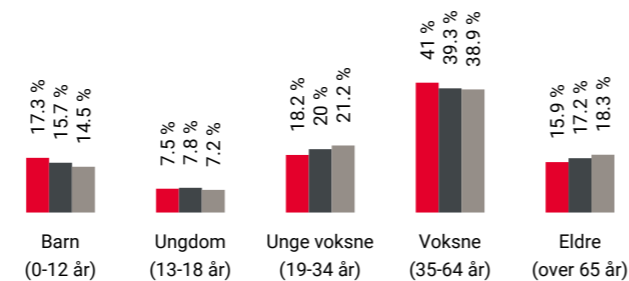
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knarrevik/Hjelteryggen	1 751	680
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min	0.6 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min	2.7 km
Valen barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min	3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Drotningvik	7 min	
Coop Obs Sartor Post i butikk	7 min	4.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

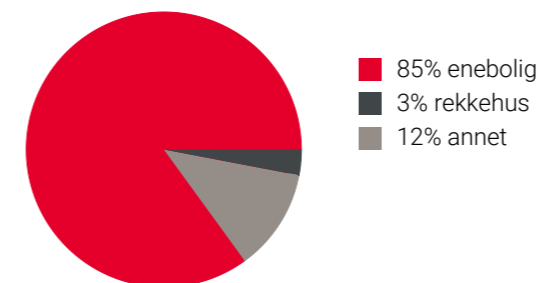
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Hjelteryggen skule Aktivitetshall, fotball	13 min	0.9 km
Liljevatnet bhg - Ballbinge Ballspill	5 min	2.8 km
SKY Fitness Drotningvik	7 min	
Sprek & Blid Drotningvik	7 min	

Boligmasse



«Hyggeleg nabolag med flott utsikt»

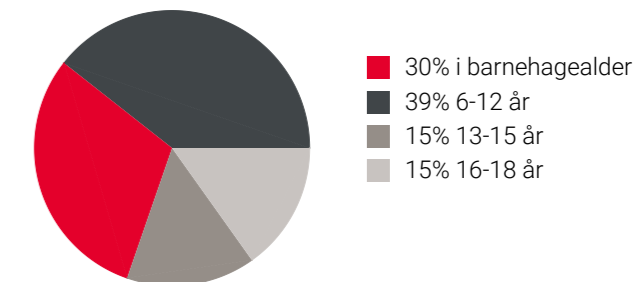


Sitat fra en lokalkjent

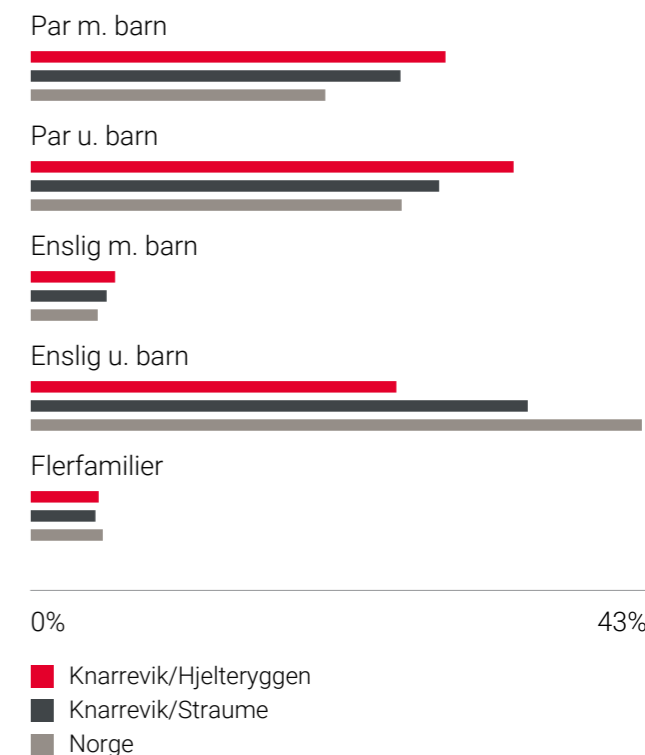
Varer/Tjenester

Drotningvik Senter	7 min
Drotningvik apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

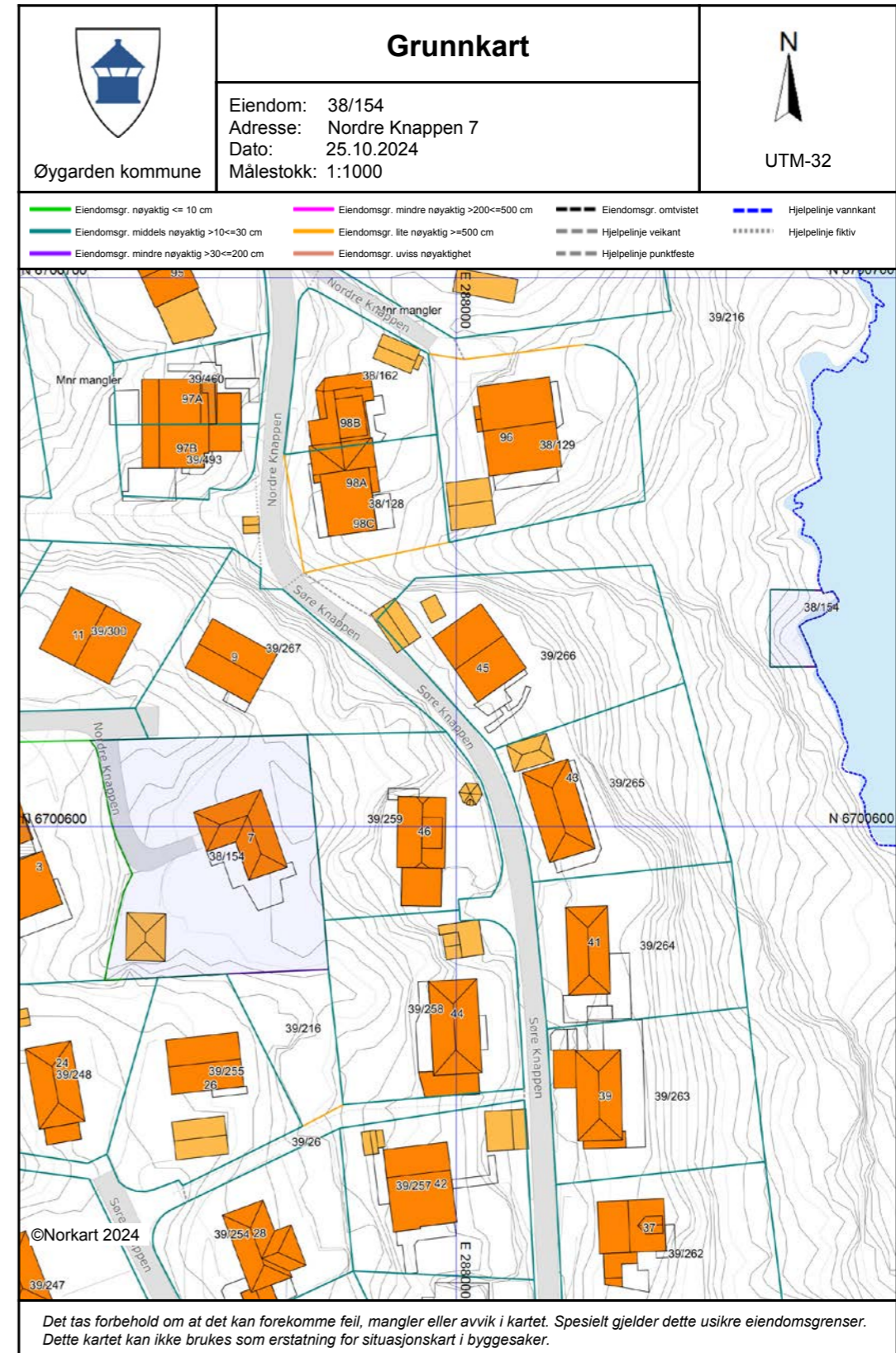
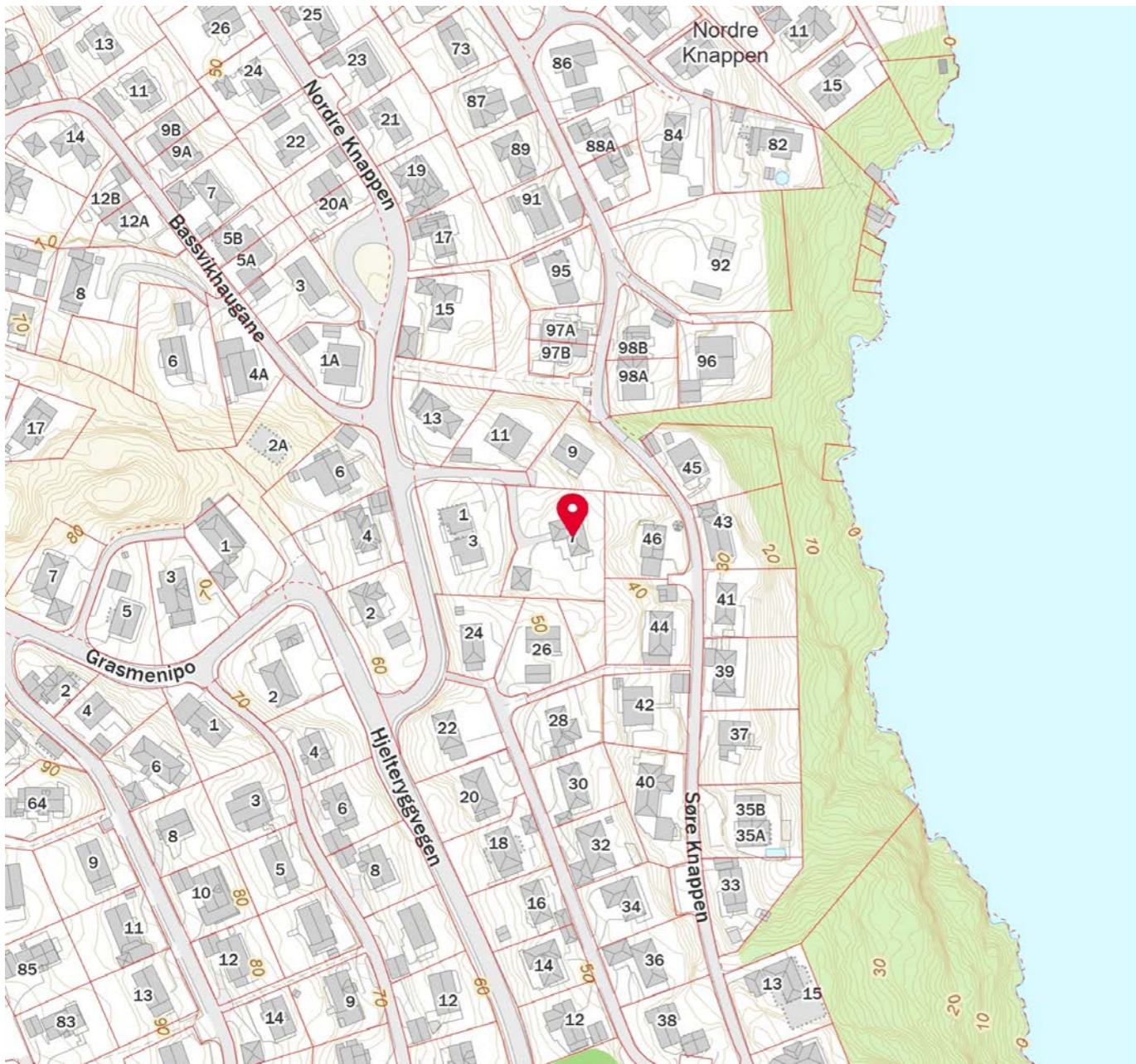
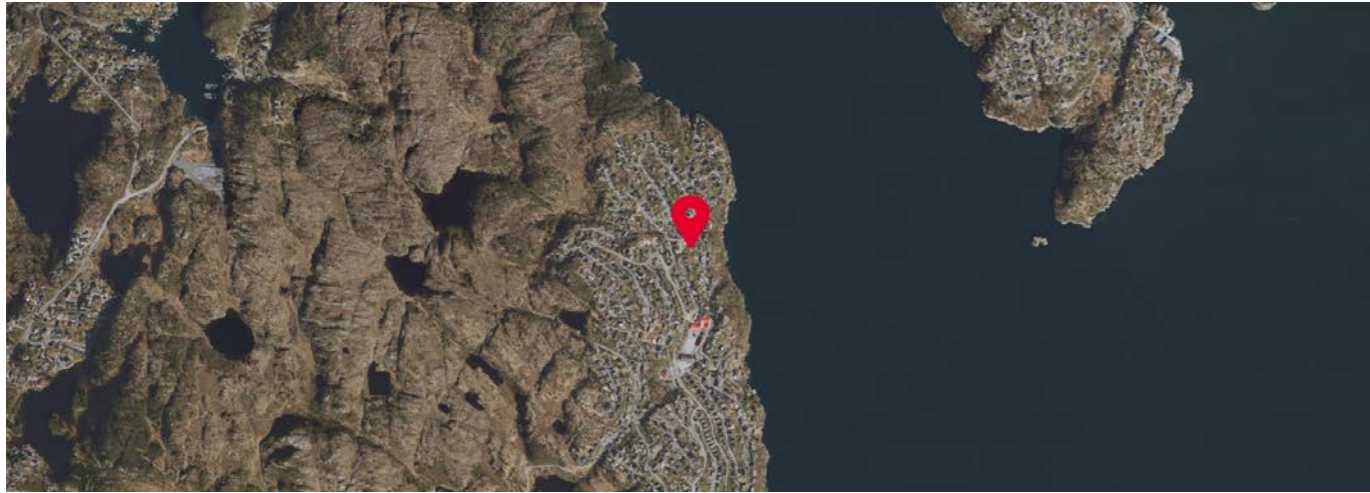


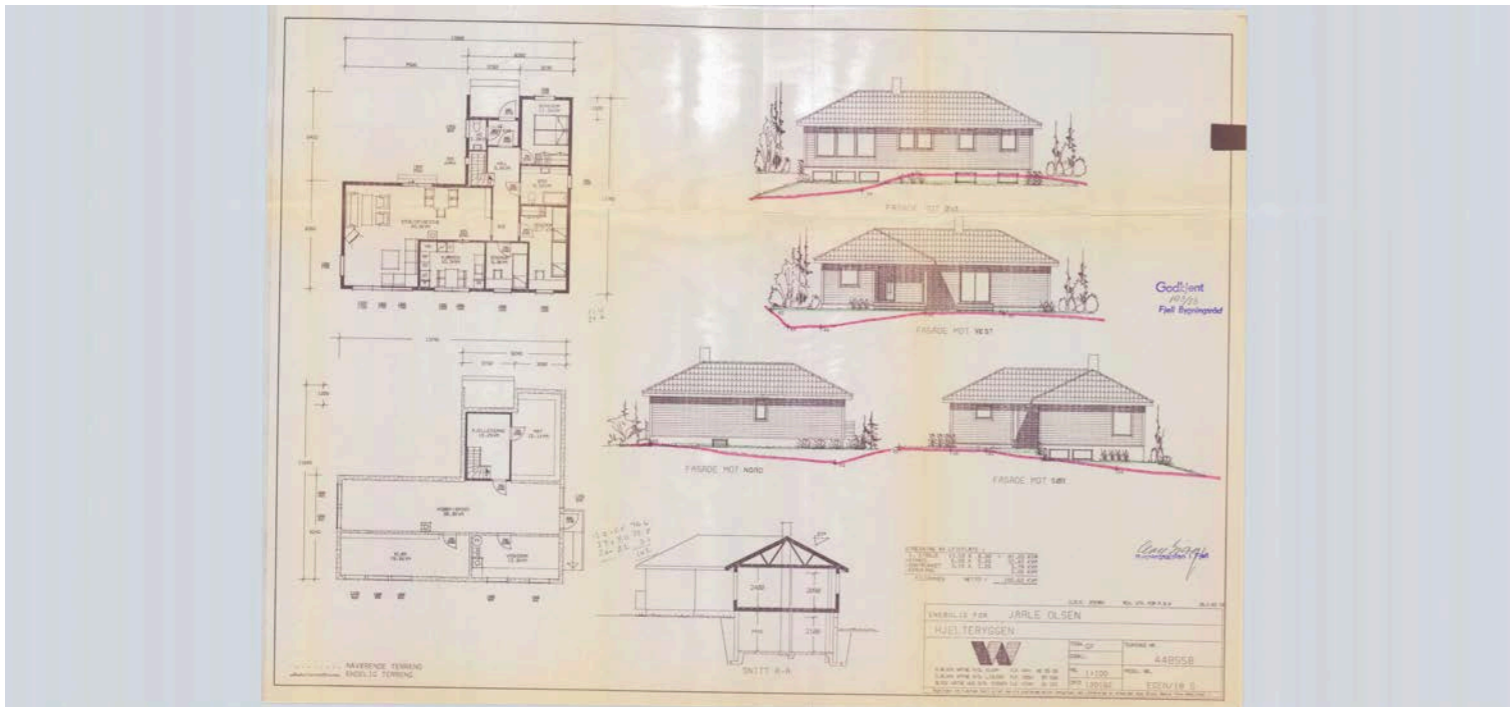
Familiesammensetning



Sivilstand

	Knarrevik/Hjelteryggen	Knarrevik/Straume	Norge
Gift	38%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%	4%





Vare nr. 03102

SNITT

PLAN

NORD

VEST

SØR

ØST

Bygningssjef
BYGNINGSSJEF
I FJFI

GARASJE	MÅL 1:100
JARLE OLSEN	TEGN <i>OH</i>
	DATO 14.2.88

F. BEIER AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Hjeltebyggen - Rennedal		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 39/154 215		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bustadhus	Dato for søknad 30.8.82	Dato for vedtak 21.3.83	Sak nr. 193/83
Byggherre Jarle Olsen, Prestestien 18		Adresse 5095 Ulset		Tlf.
Anmelder G. Block Wahne 17s, Boles 1243		Adresse 5001 Bergen		Tlf.
Ansvarshavende E. Eliassen Jarle Olsen		Adresse "		Tlf. "

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ventilasjon må forvart gjennom
yttertalle.
Terrassedør må sikrert.
Fundament for eldstad må forvart
opp. Eldstad montert.
Kjeller iinnveia.
Melding om eldstad må sendast til
Brannvernet i Fjell.

Fullstendig byggemelding 30.8.82.

Arbeidet må være utført innen: 3mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fjell 5.1.84	Stempel Bygningssjelen i Fjell
Underskrift T. Skjelvåg	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøymyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre