

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596
E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Åsane: Langarinden 5, 5132 Nyborg
Arna: Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 750 000,-
Omkostn.: Kr 195 100,-
Total ink omk.: Kr 7 945 100,-
Selger: Atle Leif Svalland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 287/312 kvm
Tomtstr.: 713.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1501240286

Ditt nye hjem?

Velkommen til Nordgardsleitet 62. Dette er en innholdsrik og familievennlig enebolig med godkjent 3-roms utleiedel i underetasjen (egen inngang). Boligen kan skilte med en nydelig sjøutsikt og meget gode solforhold. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med garasje og plass til flere biler på tomten.

Oppsummert:

- Utleidelen leid for kr. 10.000,- pr. mnd.
- Vannbåren gulvvarme i de fleste rom.
- Vann/vann-varmepumpe som henter energien fra borehull
- Rør-i-rør system i hele huset.
- Energimerke "Lys grønn B"
- Elbillader i garasje og ved utleieleiligheten.
- Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet (2014).
- Contura peis fra 2019.
- Flexit ventilasjonsaggregat fra 2020.
- Skiftet alle downlights i stue og gang til led i 2023.
- Sentalstøvsuger i begge etasjer i hoveddelen.
- Sensorstyrt utelys i hoveddelen.
- Bad (2016), kjøkken (2021) og overflater (2022) er oppgradert i

utleieleiligheten.

Velkommen til visning.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	94
Energiattest	103
Vegstatuskart	104
Basiskart	105
Nabolagsprofil	106
Forbrukerinformasjon	114
Budskjema	115



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: 287 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 312 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

U.etg.: BRA-i: 105 m²

Utleiedel: 62 m² / Hoveddel: 43 m²

Utleiedel:

Entre 10 m²

Soverom 10,6 m²

Stue/kjøkken 22,2 m²

Bod 4,7 m²

Soverom 5,4 m² (avvik arealkrav)

Bad/vaskerom 6,6 m²

Hall m/trapp 10,6 m²

Soverom 13,4 m²

Bod 10 m²

Bod 4,1 m²

Teknisk rom 4,7 m²

1. etasje. BRA-i: 182 m²

Entre 5 m²

Bad/vaskerom 13,4 m²

Hall m/trapp 24 m²

Soverom 12,9 m²

Soverom 15,9 m²

Bad 11,3 m²

Bad 2,8 m²

Kontor 7,8 m²

Kjøkken 24 m²

Stue 45 m²

Soverom 12 m²

Garasje

BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

713.9 m² - Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet, og har en flott innkjørsel og tun med belegningsstein, murer og beplantning. Her er stort areal med plass til flere biler foran garasjen og langs gavlveggen. I front av huset finner man et herlig planareal, bed, beplantning og et stort terrassedekke. Her nyter man gode sol- og utsiktsforhold, med sjøutsikt og sen kveldssol. På nedsiden av huset er det gruset parti med biloppstillingsplass til utleiedelen. Det er også opparbeidet terrassedekke til utleiedelen her.

Beliggenhet

Nordgardsleitet er en sentral og attraktiv beliggenhet på Mjølkeråen i Åsane. Området egner seg godt for barnefamilier, og har kort avstand til daglige fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters gåtur til Rema 1000 Marikollen som nærmeste dagligvare. Trenger du et bredere tilbud er det ca. 7 minutters kjøretur til Ikea, Gullgruven, Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Nærmeste busstopp ligger ca. 300 meter fra boligen. Bussen tar deg raskt og enkelt til både Åsane terminal og Bergen sentrum.

For den aktive er det verdt å merke seg alle de gode turmulighetene i nærområdet. "Gamle Postveien" på Tellevikfjellet mellom Steinestøvegen og Angeltveit er særlig populær. Det er også bademuligheter og ulike turstier innen kort avstand. For barnefamilien kan Salhus idrettsplass trekkes frem; her finner man blant annet fotballbane.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Salhus barnehage

- Heimly barnehage

- Kidsa Toppemyr

- Salhus skule

- Mjølkeråen skole (barne- og ungdomsskole)

- Åsane videregående skole

- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein fra 1998. Valmet takkonstruksjon med sutaksplater

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampspærre og platekledning.

Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass I malte trekarmer fra 1998.

Dører:

U.etasje:

Hvit glatt ytterdør med 2-lags glass fra 2021/22.

1.etasje:

2-fløyet balkong dør med 2-lags glass i maltbtrekarm fra 2018.

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

Ytterdør med 2-lags glass med Yale doorman elektrisk lås fra 2023.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Bad på hybel: Satt inn nye baderomsplater på vegg, nye møbler, dusjkabinett og armatur i 2016. Arbeid utført av Svalland VVS. Vaskerom og hovedbad i hovedetasje: Montert nye vaskeroms møbler, servant og armatur og 2 slagdører på hovedbad. Arbeid utført av Max Rør i 2020.

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

Vann inn ventilasjonsluke på hybel. Veggen ble revet, tørket ut og ny ble montert. Forsikrings sak SSG Norge i 2022. Vann inn ved inngang hoveddel gjennom Telenor sitt trekkerør. Forsikrings sak Recover i 2023.

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

Henne Takst fant ved bruk av laser små ujevnheter i enkelte gulv. Disse er aldri registrert av oss. Se rapport fra Henne Takst.

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

Vi har av og til kommet over døde skruketroll. I all hovedsak i kjelleren. Har lest at de er fullstendig harmløse, og ganske utbredt. Når vi ser dem er det som oftest bare ett eller to om gangen og det kan gå uker mellom hver gang de dukker opp. Vi har ikke satt inn noen tiltak.

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

Sist høst registrerte vi noen ganger noe vi mistenkte var kre. 15 limfeller med åte ble satt i 3 uker uten at det ble fanget kre. Har ikke se noen siden.

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

Spotter på kjøkken ble skiftet til led i 2015. Arbeid utført av Rutledal Elektro. Montert elbillader i garasjen av Rutledal Elektro i 2016. Alle spotter ute ble skiftet til led av Rutledal Elektro i 2017. Inne ble alle spotter i stue og gang skiftet til led. Arbeid utført av Ernst Eismann i 2023. Nytt ventilasjonsaggregat ble montert av FBT Ventilasjon

i 2020. Montert elbillader ved hybel i 2022 av Ernst Eismann.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
BKK utførte teknisk kontroll i 2018.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Elbillader i garasje og elbillader ved hybel.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Nytt pipebeslag 2023.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Godkjent utleiedel i underetasje.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Ved oppføring av bolig.

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?
Nede mot sjøen har grunneier ønske om å bygge noen boliger. Om dette er noe som i fremtiden blir en realitet, blir det nok ikke til noen sjenanse for oss. Området ligger mye lavere og vi ser bare litt av det.

Er det foretatt radonmåling?
Radonmåling foretatt 7 steder i boligen.
År: 2013
Verdi: Årsmiddelverdi i snitt 4 bq/m3.

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)?
Tinglyst bruksrett til eksisterende adkomstvei. Rett til å anlegge spillvannsavløp. Felles privat kloakkavløp fra eiendommer til sjø. Tillatelse til å koble kloakk via septiktank og borehull i fjell. Erklæring om felles vannledninger. De 7 eiendommene som benytter privatveien inn til boligene har stiftet et veilag. Veilaget vil sjekke priser for snømåking og salting. Kostnader blir etter avtalt fordelingsnøkkel. Ikke fått priser ennå så ingenting er besluttet.

Tilleggs kommentar:

Vannledning med fordeling til 3 naboer går gjennom vår hage. Felles gråvannsledning til sjø med samme 3 naboer.

Innhold

Aktiv EiendomsMegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Nordgardsleitet 62. Dette er en innholdsrik og familievennlig enebolig med godkjent 3-roms utleiedel i underetasjen. Boligen kan skilte med en nydelig sjøutsikt og meget gode solforhold, som kan nytes fra boligens uteplasser samt fra vindusflatene i flere av oppholdsrommene. Eiendommen har rikelig med parkeringsplass på tomten og i garasje. Ellers er det verdt å nevne en gjennomgående generøs størrelse på flere av boligens rom, vannbåren varme i alle oppholdsrom utenom kontor i 1.etasje og kjøkken fra 2014 levert fra Drømmekjøkkenet. Boligen kan også skilte med vann/vann-varmepumpe som henter energien fra borehull. Dette bidrar til lavere strømkostnader. Alt i alt er dette en bolig med flere gode kvaliteter.

Stue:

Boligen har en meget romslig stue på 45 m2. Det

generøse arealet gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper, sofagruppe og større spisebord. Det er et perfekt areal med god plass til familien. De store vindusflatene i rommet slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet, samt rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor.

Trekk nærmere utsikten ved å gå ut på den herlige terrassen. Her kan man virkelig nyte gode sol- og utsiktsforhold. Terrassen er av svært god størrelse, med plass til å møblere med flere sittegrupper, grill, beplantning og annet terrassemøblement. Deler av terrassen er overbygget, som bidrar til å forlenge utesesongen. Glassgjerde på terrassen fra Smihuset er fra 2015 og markisen ble montert i 2018.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken fra 2014, levert fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag. Her er fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp med induksjon, stekeovn, kjøleskap, kjøleskap med frys, oppvaskmaskin og mikro. Rommet er på hele 24 m2 med plass til et større spisebord. Også på kjøkkenet nyter man rikelig med dagslys og en nydelig utsikt, gjennom store vindusflater. Det er også utgang fra kjøkken til terrassen. Perfekt på varme sommerdager når middagen skal nytes ute.

Soverommene, tv-stue og kontor/utstysrom: Boligen har 3 soverom i hovedetasjen i tillegg til et romslig rom godkjent som rom for utstyr. Gjennomgående for soverommene er den romslige størrelsen med god plass til innredning av dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommsmøblement. Soverommene måler 12,9 m2,

15,9 m2 og 12 m2. Soverommene er malt i tidsriktige og behagelige farger. Det er utgang til terrassen fra hovedsoverommet. Rom på 7,8 m2 er innredet som soverom, men er opprinnelig godkjent som rom for "utstyr" i tegninger mottatt fra kommunen. Et areal som fint kan brukes til kontor, lagring etc.

I underetasjen er det et stort rom betegnet som «tv-stue». Dette arealer er opprinnelig godkjent som disponibelt rom i tegninger mottatt fra kommunen, og er ikke godkjent til varig opphold. Rommet har et areal på 13,4 m2.

Bad (2stk):

Boligen har to bad i hovedetasjen. Hovedbadet er meget romslig med sine 11,8 m2. Her er fliser på gulv og vegger, samt vannbåren varme i gulv. Det er innredet med foldedører i dusj, toalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Bad nr.2 er helfliset med vannbåren varme i gulv. Det er innredet med dusjkabinett, toalett og servantsøyle

Vaskerom:

Inngangs til dette herlige arealet fra entreen og fra gangen. Romslig vaskerom på 13,4 m2 med flis på gulv og vannbåren varme i gulv. Her er fine muligheter for å ominnrede arealet og dele det opp i to rom. Det er to sluk i rommet (ett i hver ende av rommet), og her er flere bruksmuligheter. Her er også muligheter for å sette inn dusjkabinett om man ønsker å benytte som bad kombinert med vaskerom. Rommet er ellers innredet med innredning med underskap, laminert benkeplate og utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel. Vaskemaskin medfølger handelen.

Utleieleiligheten:

Utleiedelen inneholder en åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom, entré og bod. Utleieleiligheten har blitt jevnlig oppgradert de siste årene, og holder derfor en pen standard.

Stue/kjøkken har et areal på 22,2 m2 med plass til innredning av sofagruppe og enkelt spisebord. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag. Det er utstyrt med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer medfølger handelen.

Utleieleiligheten har to soverom på 10,6 m2 og 5,4 m2. Det største soverommet blir naturlig benyttet som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, garderobe og annet standard soveromsmøblement. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad /vaskerom med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Vannbåren varme i gulv. Vaskemaskin/tørketrommel i utleiedelen vil medfølge.

Følgende oppgraderinger er gjort i nyere tid:

2014 - Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet, inklusive hvitevarer. Stekeovn er litt nyere. Fliser på vegg over benkeplate og ledarmatur i taket.

2015 - Elbillader i garasjen. Glassgjerde på terrassen fra Smihuset.

2016 - Norsol levegg på terrassen. Nye baderomsplater, møbler og kabinett på baderom i

utleieleiligheten.

2017 - Skiftet til ledlys utendørs.

2017 - Skiftet til ledlys utendørs.

2018 - BKK teknisk kontroll. Ny markise på terrassen bredde 520 cm. Ny dobbel balkongdør i stuen.

2019 - Contura peis

2020 - Nytt Flexit ventilasjonsaggregat CL4 inklusiv styrepanel CI70. 8 stykk Duette pliségardiner innvendig i stue. Nye vaskeroms møbler og servantskap.

2021 - Ny komfyr, oppvaskmaskin, kjøkkenvask med armatur og ventilasjonsvifte i utleieleiligheten. Alle innvendige dører i hovedetasjen minus dør til kjøkkenet skiftet til massive fyllingsdører.

2022 - All synlig grunnmur isolert med Jackopor, 10 cm fasadeplater, pusset og malt. Utleieleiligheten pusset opp innvendig med nye plater og isolasjon mot grunnmur minus bad. Nytt gulv i stue og 2 soverom, samt ny ytterdør i utleieleiligheten. Nye vannutkastere i hovedetasjen, på terrassen og ved inngangsdør. Egen elbillader i utleieleiligheten.

2023 - Ny ytterdør i inngangspartiet. Nytt pipebeslag. Skiftet alle downlights i stue og gang til led.

2024 - Ny balkongdør kjøkken. Nordisk Ventilasjonsrens. Renset alle avtrekkskanaler og justert tilluft.

Standard

Enebolig med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Innvendige overflater:

Utleiedel:

Gulvene er belagt med laminat, betong og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malt

platekledning og baderomsplater.

Himlinger består av malt platekledning

Hoveddel:

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett. Innvendige vegger er bekledd med malt strie, betong, ferdigmalte mdf plater, flis og malt platekledning.

Himlinger består av tak ess og panel.

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:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Lokalt er kledning er avsluttet for tett til terreng. Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng

bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjenning.
Tiltak: Lokalt må det vurderes å øke avstand til terreng.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: TG er satt på bakgrunn av alder på varmtvannsbereder.
Tiltak: Overvåk tilstand jevnlig.

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.
Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings.
Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for

utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Ikke L list i bunn av baderomsplater. Sprekk i elastisk fuge
Tiltak: Manglende L list vil redusere levetiden på baderomsplatene ved vann på overflaten. Elastisk fuge må utbedres

Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Avvik fall iht krav.
Tiltak: Fall iht krav må etableres når våtrommet blir modernisert.

Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik. Begrenset kontroll via bilde grunnet dusjkabinett
Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Ytterligere undersøkelser må vurderes

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Helhetsvurdering:
Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, avvik fall på gulv, dusj er etablert helt inntil dør og vindu samt ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.
Tiltak: Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet som er i daglig bruk. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Helhetsvurdering:
Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, avvik fall iht krav, mot fall på deler av gulv, riss i fuge, sprekk i flis og ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.
Tiltak: Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet som er i daglig bruk. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Helhetsvurdering:
Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet motfall på gulv, alder og ikke fremlagt dokumentasjon.

Mindre sprekk i en gulvflis. Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.
Tiltak: Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Forhold som har fått TGIU:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Eier opplyser om følgende:
Ledning med stikk til 3 nabohus går gjennom vår hage. Tilknytning avløp: Gråvann fra septiktank går gjennom borehull i fjell og knyttes deretter til felles ledning til sjø med de 3 andre naboene. Dette er ikke ytterligere kontrollert av takstmannen.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater. Både i hoveddel og utleiedel.
Hvitevarer på bad i utleiedel medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber og TV fra Altibox.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter med garasje og ellers plass til flere biler på egen tomt.

Egen biloppstillingsplass til utleiedelen på nedsiden av boligen.

El-bil lader i garasje og til utleiedel. Disse medfølger.

Solforhold

Meget god solforhold på eiendommen, med sen kveldssol midtsommers.

Forsikringselskap

Fremtind

Polisenummer

00029144022

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 29.05.2018

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnett.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kommentar for godkjenning: Det ble målt en isolasjonsresistans i hovedbolig på 0,5 Mohm og i leilighet på 0,44 Mohm, noe som er litt lavt, men over grensen for boliger bygg i 1996, der nedre grenseverdi er 0,23 Mohm. Vaskemaskin og tørketrommel var i leilighet strømforsynt via en fordeler. Eier sørger for at det blir satt opp en dobbel

stikkontakt."

Energi

Oppvarming

Huset er utstyr med vann/vann-varmepumpe som henter energien fra borehull.

Vannbåren varme i alle oppholdsrom uten kontor i 1.etasje.

Rentbrennende peisovn i stuen.

All strøm på utleieleiligheten, utenom gulvvarme, betales etter forbruk målt på minusmåler.

Boligen har fått energimerke "Lysegrønn B". Dette kan gi muligheter for å få Grønt Boliglån. Kontakt banken din for å undersøke mulighetene.

Energikarakter og farge

B Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 750 000

Kommunale avgifter

Kr 29 318 pr. år.

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, tilsyn med fyringsanlegget, vann, slam og eiendomsskatt.

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 1 997 625

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 990 498

Formuesverdi sekundær år

2023

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 182, bruksnummer 60 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/182/60:

24.03.1938 - Dokumentnr: 500633 - Bestemmelse om gjerde

15.10.1997 - Dokumentnr: 28986 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

- Felles vannledninger frem til offentlige ledninger.

Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til

å føre vannledninger over sine eiendommer samt

foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når

dette er nødvendig. For forvoldt skade i den

anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eierne

har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles

ledningene de selv har nytte av.

03.03.1938 - Dokumentnr: 500476 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:182 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 869388 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:182 Bnr:60

24.03.1938 - Dokumentnr: 500654 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:718

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:719

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rett til å legge brønn og vannledning frem til parsellen.

16.06.1997 - Dokumentnr: 16832 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:34

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:144
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:718
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:719
Best. om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 6, 34 og 144 gir bnr 60 bruksrett til eksisterende adkomstvei med avkjørsel fra Nordgardsleitet. Bnr 34, 60 og 144 har felles vedlikeholdsplikt for den del de selv har nytte av.

16.06.1997 - Dokumentnr: 16832 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:718
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:719
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 6 gir bnr 60 rett til å anlegge spillvannsløp fra parsellen i opparbeidet vei mellom bnr 58 og 34 og på bnr6 nedenfor bnr 58 i den utskrekning det er nødvendig for tilkobling til spillvannsløp fra bnr 58. Bnr 60 har forøvrig rett til foreta ettersyn og reparasjon på ledningene når dette er nødvendig.

16.06.1997 - Dokumentnr: 16833 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:58
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:182 Bnr:144
Bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 60 gis rett til å koble sin kloakk via septiktak og borehull i fjell til eksisterende felleskloakk, og til å føre ledning, fortrinnsvis i borehull, over den/de eiendommer overfor det måtte være hensiktsmessig. Bnr 60 blir dermed medeier i anlegget.

- Eiendommene har gjensidig rett til å foreta ettersyn og reparasjoner på ledninger når det er nødvendig.
- Eiendommene har felles vedlikeholdsplikt på den del av anlegget de selv har nytte av.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/garasje datert 29.01.1999.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Soverom ved stue er opprinnelig tegnet inn som "utstyr" og tv-stue i underetasjen er opprinnelig tegnet inn som "disp.". Det er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt for bruksendring. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Bygningstegninger mottatt fra kommunen viser vinduer med sprusser. Endring kan være søknadspliktig tiltak.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Uttalelse fra vann- og avløpsetaten vedr. bygging på eiendommen. Datert 04.03.1997.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg bolig/garasje datert 27.07.1997.
- Tegninger stemplet 05.08.1997.
- Kart/skisse stempelt 25.08.1997.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg bolig/garasje datert 10.09.1997.
- Tillatelse til kloakkutslipp, på vilkår, datert 07.10.1997.
- Følgebrev for stikningsskisse/kart stemplet 13.10.1997.
- Tegning snitt stemplet 13.10.1997.

Byggeår er ikke opplyst i dokumenter mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport ble det gitt igangsettingstillatelse i slutten av november 1997 og ble tatt i bruk i 1998. Dette er lagt til grunn ved oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank. Eier opplyser om følgende: Privat septik i hagen på 7 m³ med 3 kammer. Gråvann til sjø. Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Skulle det bli etablert offentlig avløpsanlegg i området, kan eiendommen bli pålagt å koble seg til dette. Er eiendommen et sted der det ikke blir gitt nye tillatelser for utslipp, kan det bli gitt pålegg om å bytte ut septiktanken med et minirensanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til enebolig.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 3620000

Plannavn: ÅSANE. GNR 182 BNR 4-6, 7 MFL., MJØLKERÅEN

Ikrafttrådt: 28.01.1972

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til enebolig.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 12,1 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 182/17

Bygningsnr: 9452133-2, 301001011

Endring: Tilbygg og garasjeuthus anneks til bolig
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.02.2022
Saksr: 202130349
- Gjelder Nordgardsleitet 51.

Eiendom: 182/129
Bygningsnr: 301283194
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.09.2024
Saksnr: 202315203
- Gjelder Vestre Nordgardsleitet 22C og D.

Eiendom: 182/144
Bygningsnr: 300693687
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 05.07.2018
Saksnr: 201814451
- Gjelder Nordgardsleiet 60.

Eiendom: 182/95
Bygningsnr: 301261933
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.10.2023
Saksnr: 202316287
- Gjelder Nordgardsleitet 66.

Andre opplysninger
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter

den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Leiligheten er p.t. leid ut for kr. 10.000,- pr. mnd. Forbruk av vann og avløp er inkludert i leien. Kabel-tv og bredbånd er inkludert i leien. Gulvvarme er inkludert i leien.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 1.juni.2025. Leietaker har ytret ønske om å forlenge leieavtalen dersom ny eier ønsker dette. Tilbakemelding på dette ønskes snarest mulig. Begge parter kan si opp leieforholdet med 2 måneders varsel.

All strøm på utleieleiligheten, utenom gulvvarme, betales etter forbruk målt på minusmåler.

Leien betales forskuddsvis den 1 hver mnd. Utleiedel har minusmåler.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

193 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

195 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 945 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 961 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 963 800 (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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 8 950,-, aktiv treff kr 2 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektornisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,- og

tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Aktiv Arna & Åsane AS,

Åsane: Langarinden 5

5132 Nyborg

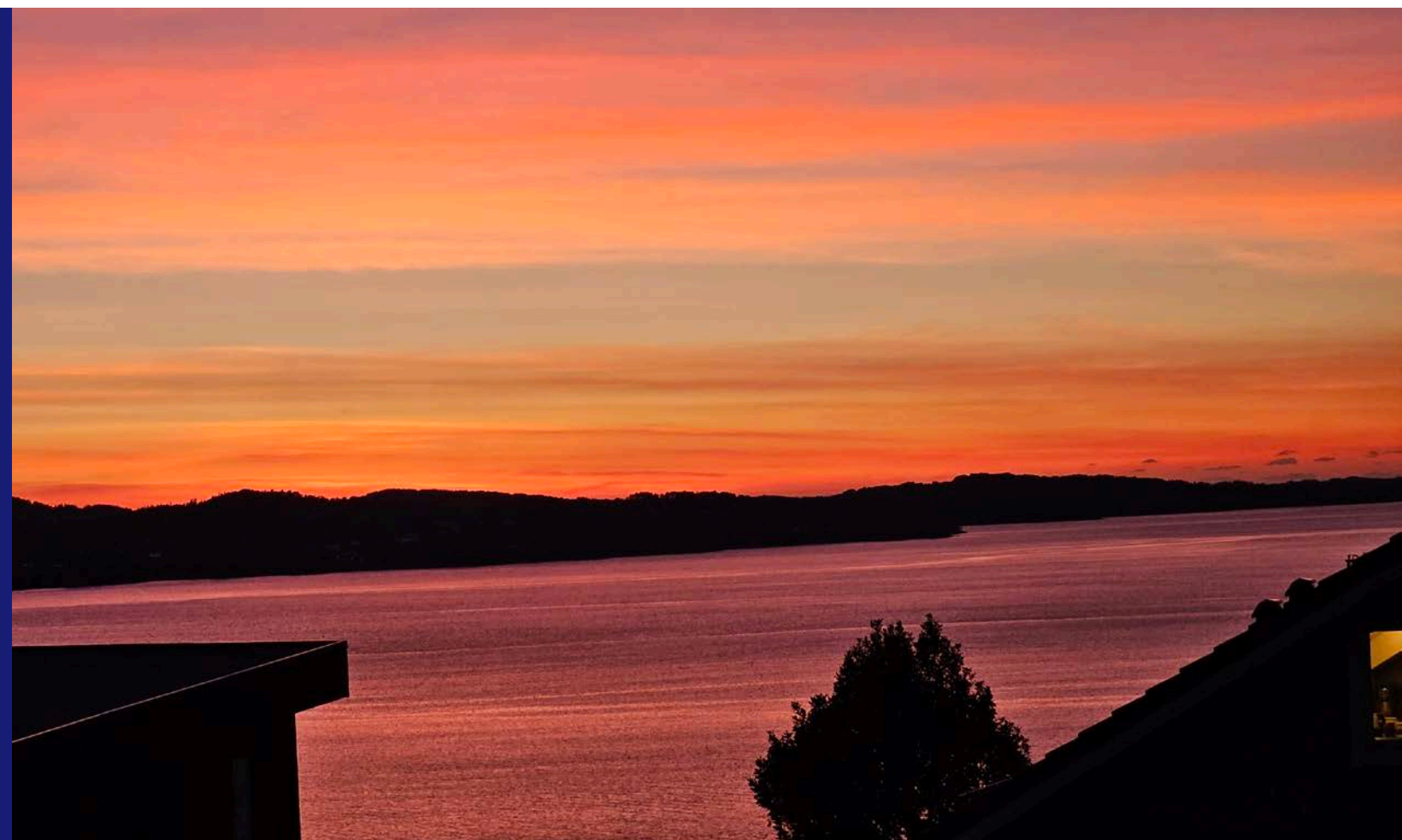
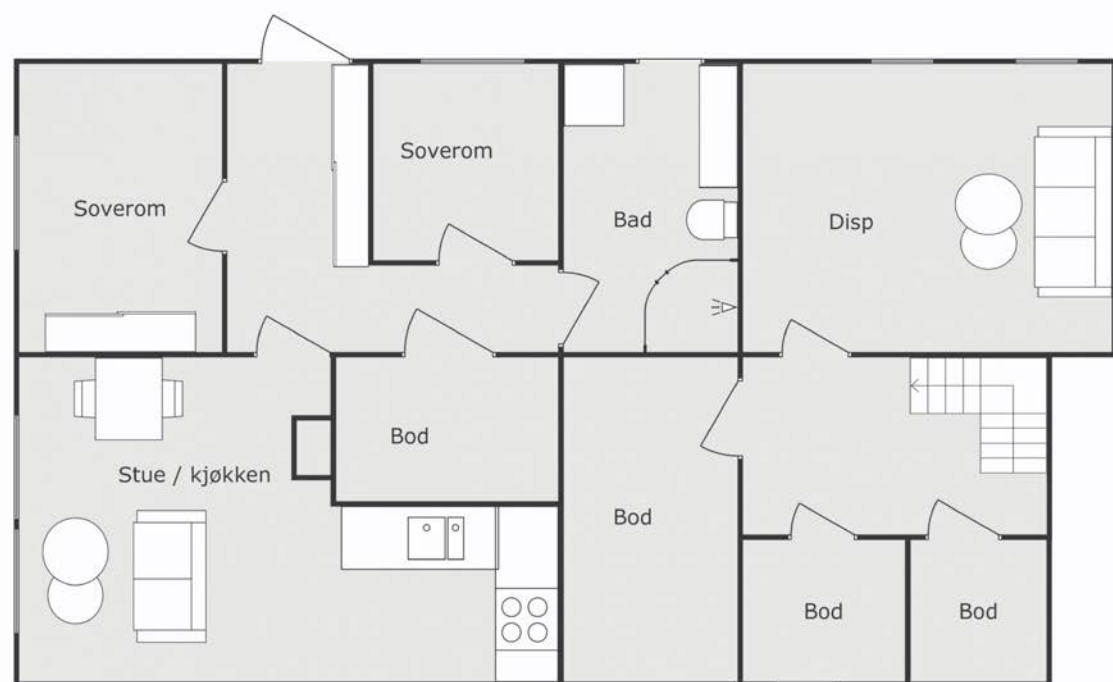
Arna: Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

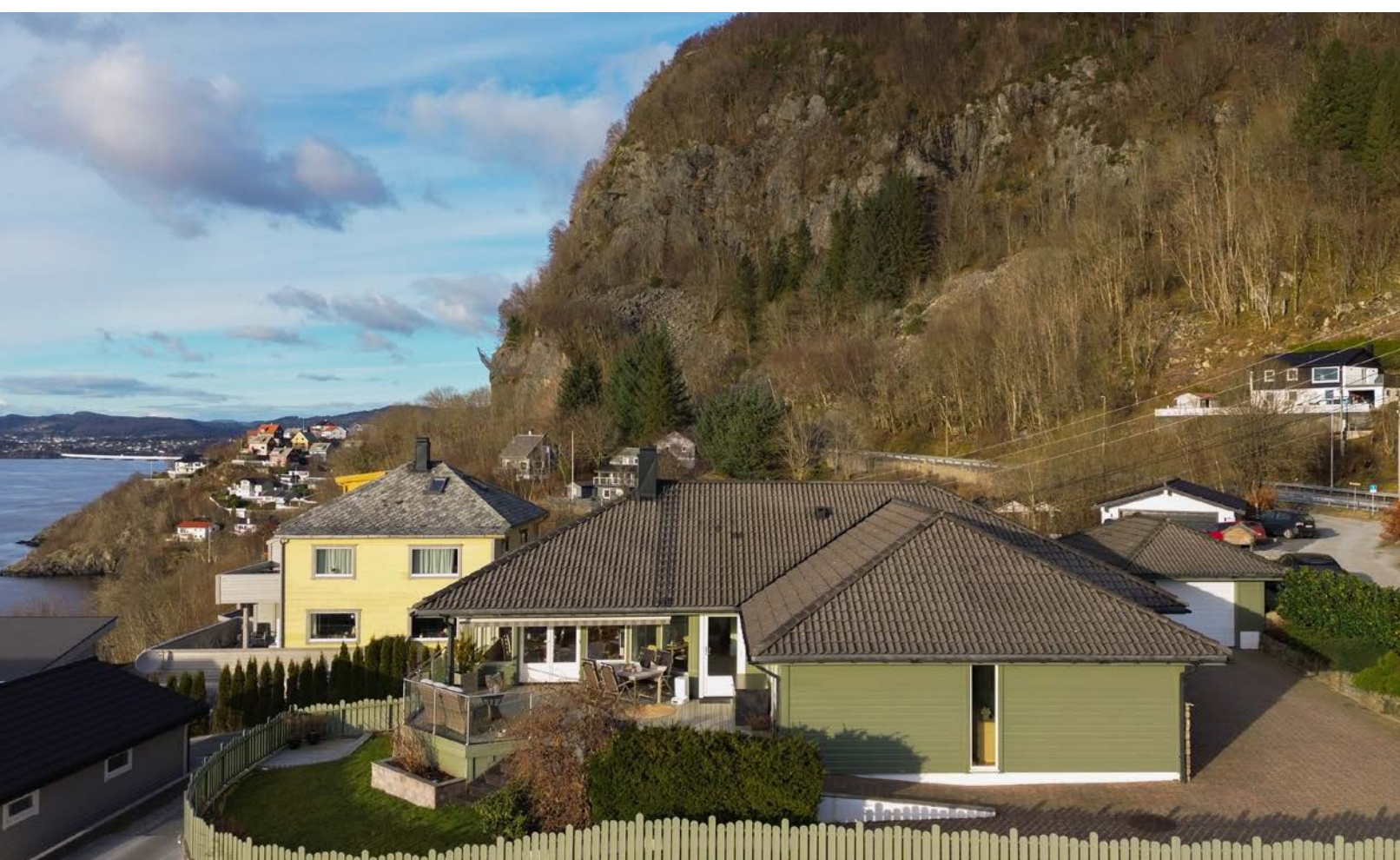
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

19.03.2025





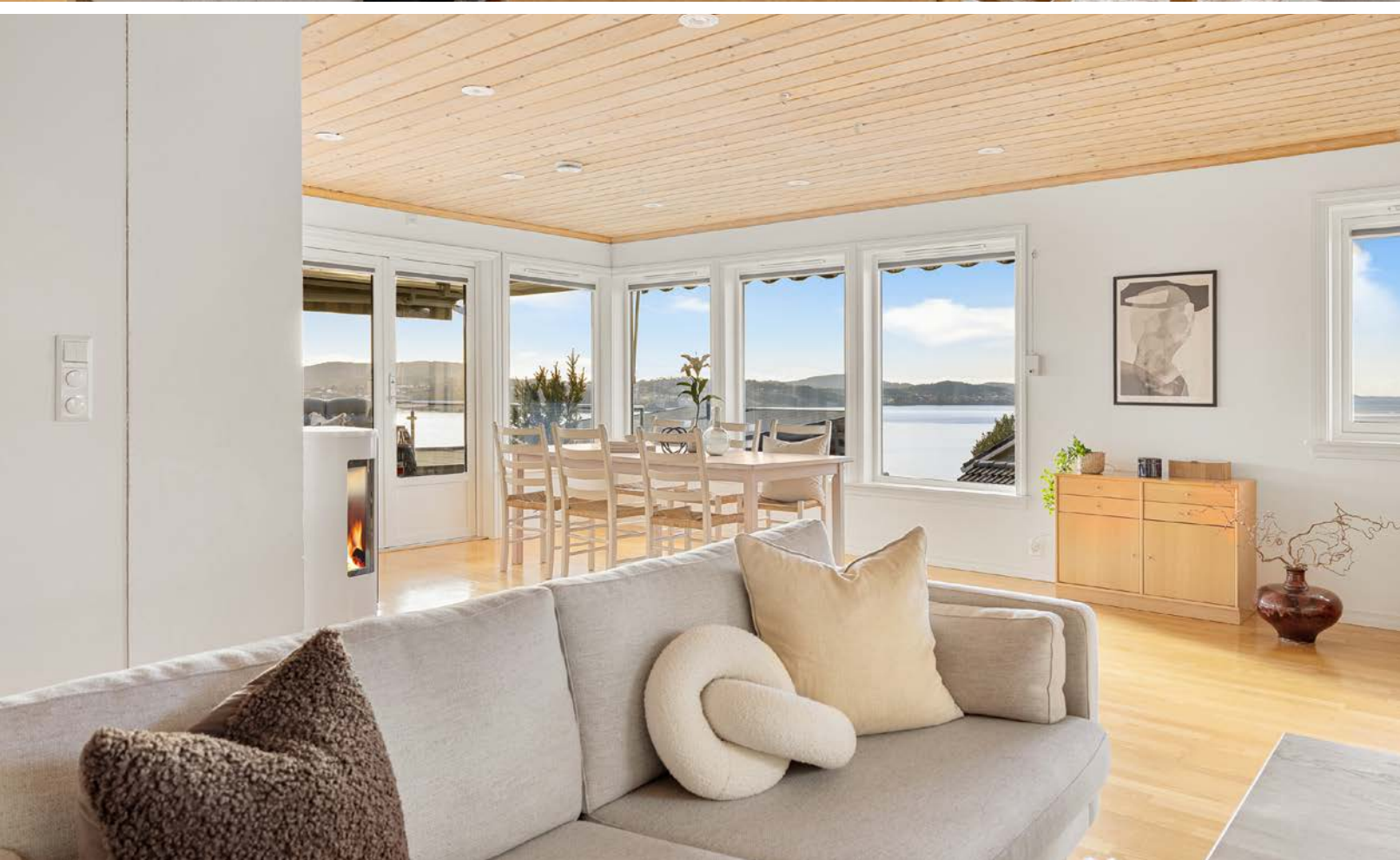














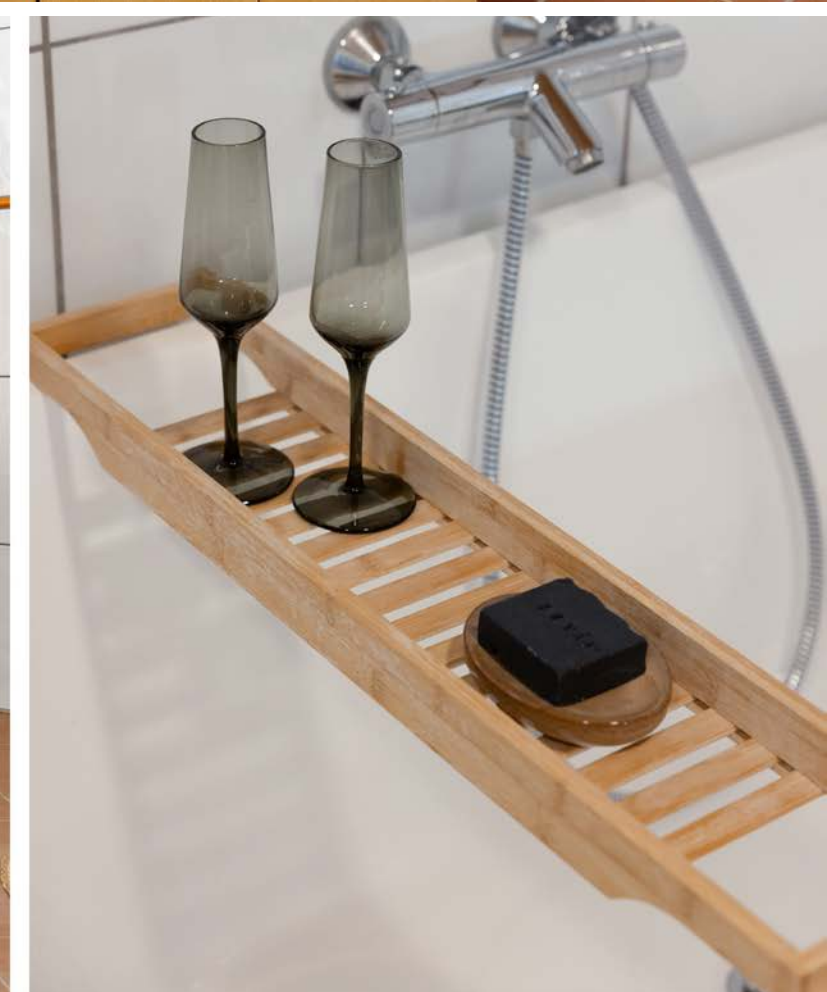






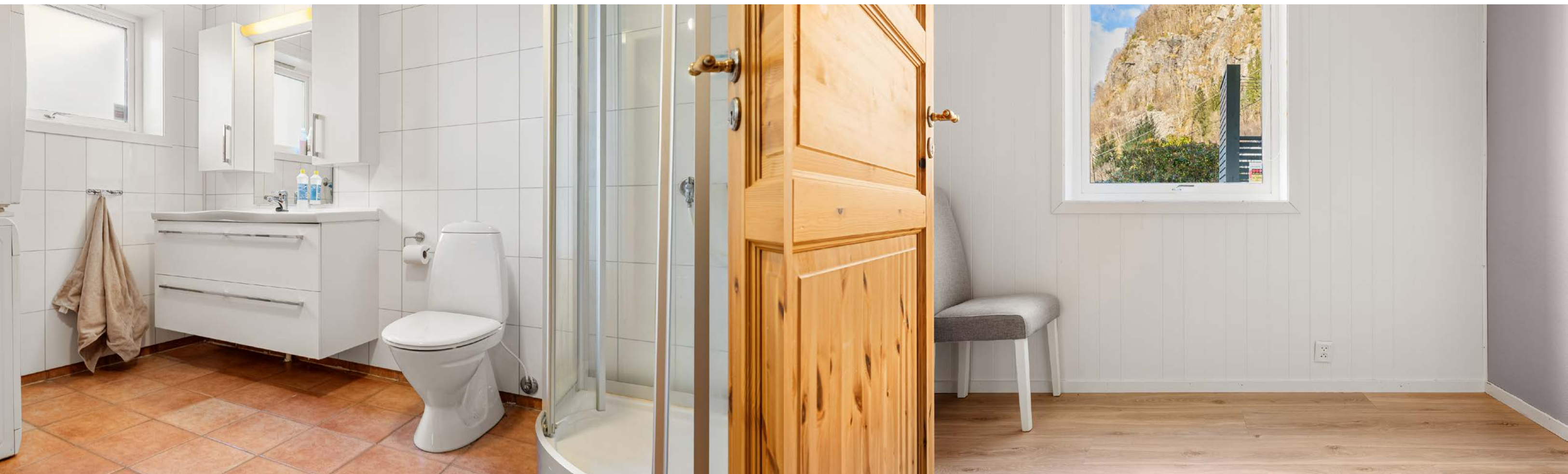












Tilstandsrapport

Nordgardsleitet 62 , 5137 MJØLKERÅEN

BERGEN kommune

gnr. 182, bnr. 60



Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 12299-2668

Referansenummer: RV1421

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann. Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Oppdragsnr.: 12299-2668

Befaringsdato: 03.12.2024

Side: 2 av 36

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Eier var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1998.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolerings og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

Taket er teknet med betongstein fra byggeår.
Renner og nedløp i svart plast

Valmet takkonstruksjon med sutaksplater

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Utleiedel:

Gulvene er belagt med laminat, betong og flis. Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og baderomsplater.

Himlinger består av malt platekledning

Hoveddel:

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett. Innvendige vegger er bekledd med malt strie, betong, ferdigmalte mdf plater, flis og malt platekledning. Himlinger består av tak ess og panel.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Åpen heltrepp i furu utførelse med håndrekke på 2 sider.

Hoveddel:

U.etasje:

Furu fyllingsdører innvendig i etasjen.

1.etasje:

Hvite massive dører innvendig i etasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 6,6 m2

Bad /vaskerom med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 1998 og 2017. (Baderomsplater og noe innredning fra 2017)

-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 13,4 m2

Bad /vaskerom med flis på gulvet, malt strie på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusj, baderomsinnredning med servant, enkel innredning med underskaper, laminert benkeplate og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 1998.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Beskrivelse av eiendommen

Areal: 11,8 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og panel i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 1998

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 2,8 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servantsøyle

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 1998

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 24 m2

Kjøkkeninnredning fra Drømme kjøkkenet med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon

-Stekeovn

-Kjøleskap

-Kjøleskap m/frys

-Oppvaskmaskin

-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Utleiedel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Komfyr

-Kjøleskap

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i teknisk rom.

Vannrør i rør i rør med fordele skap montert på bad/vaskerom.

Samlestokk montert i bod i utleiedel.

Avløp i plast

Stekeluke på teknisk rom og bod

Lufting over tak og durgventil

Vannbåren varme i alle oppholdsrom uten kontor, i boder og teknisk rom iflg eier.

IVT Greenline innvendig del, borehull og oso varmtvannsbereider på 120L/198L fra 1998.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

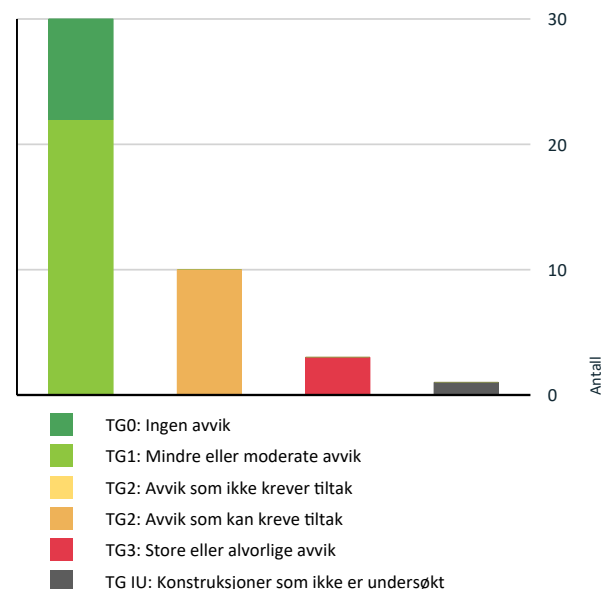
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

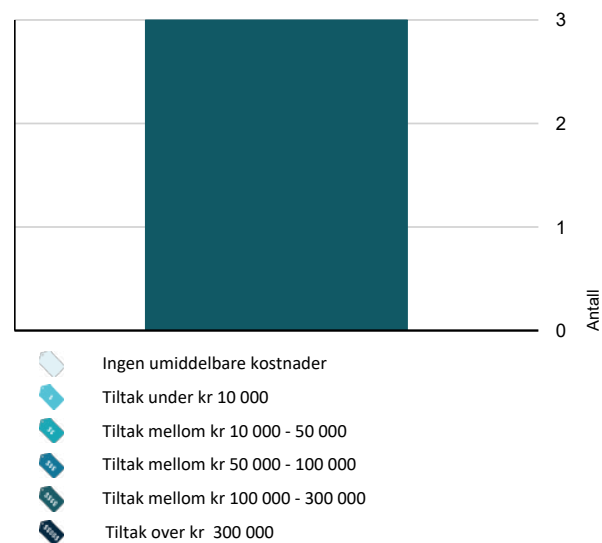
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår: 1998
Kommentar: Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra 1998

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Er bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampspærre og platekledning. Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktagning er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt er kledning er avsluttet for tett til terreng.

Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokalt må det vurderes å øke avstand til terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med sutakplater

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1998

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

TG 1 Dører

U.etasje:
Hvit glatt ytterdør med 2-lags glass fra 2021.

1.etasje:

2-fløyet balkong dør med 2-lags glass i malttrekarm fra 2018.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 0 Dører - 2

Balkongdør med 3-lags glass i malttrekarm fra 2024.
Ytterdør med 2-lags glass med Yale doorman elektrisk lås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca 20 m2 utenfor utleiedel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Utleiedel:

Gulvene er belagt med laminat, betong og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og baderomsplater.

Himlinger består av malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Overflater - 2

Hoveddel:

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med malt strie, betong, ferdigmalte mdf plater, flis og malt platekledning.

Himlinger består av tak ess og panel.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn.
Det er kun gjennomført en visuell kontroll samt nivelleringskontroll.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Radonmåling utført i 2013. Ingen tiltak nødvendig



TG 1 Pipe og ildsted

Leca element pipe i boligen.

Rentbrennende peisovn i stuen.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påførte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 13,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Åpen heltrepp i furu utførelse med håndreke på 2 sider.



TG 1 Innvendige dører

Hoveddel:

U.etasje:
Furu fyllingsdører innvendig i etasjen.

1.etasje:
Hvite massive dører innvendig i etasjen.

TG 1 Innvendige dører - 2

Utleiedel:

Furu fyllingsdører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 6,6 m²

Bad /vaskerom med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Vannbåren varme i gulv.

Tilstandsrapport

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 1998 og 2017. (Baderomsplater og noe innredning fra 2017)
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Badet er noe eldre og bærer noe preg av dette.
Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet som er i daglig bruk. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.



U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke L list i bunn av baderomsplater.
Sprekk i elastisk fuge

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende L list vil redusere levetiden på baderomsplatene ved vann på overflaten.
Elastisk fuge må utbedres

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Vannbåren varme

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert mindre fall i dusjonen samt lokal vannansamling.

-Øvrig gulv er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik fall iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall iht krav må etableres når våtrommet blir modernisert.

Tilstandsrapport

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik. Begrenset kontroll via bilde grunnet dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet. Ytterligere undersøkelser må vurderes



U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg mot hoveddel. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjoner. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 13,4 m²

Bad /vaskerom med flis på gulvet, malt strie på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusj, baderomsinnredning med servant, enkel innredning med underskaper, laminert benkeplate og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

- Alder 1998.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

Våtrommet er i daglig bruk ifør eier, uten at det er opplyst om svikt.

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, avvik fall på gulv, dusj er etablert helt inntil dør og vindu samt ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet som er i daglig bruk. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på bad/vaskerom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 10,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 11,8 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og panel i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett, badekar og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

- Alder 1998
- Dokumentasjon foreligger ikke

Våtrommet er i daglig bruk ifør eier, uten at det er opplyst om svikt.

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, avvik fall iht krav, mot fall på deler av gulv, riss i fuge, sprekk i flis og ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

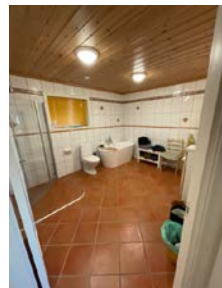
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet som er i daglig bruk. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

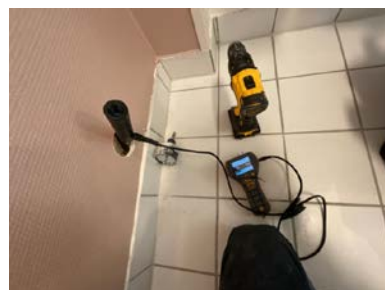
Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på bad/vaskerom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 10,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Areal: 2,8 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og servantsøyle

Tilstandsrapport

- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

- Alder 1998 og 2016
- Dokumentasjon foreligger ikke

Våtrommet er i jevnlig bruk ifør eier, uten at det er opplyst om svikt.

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet motfall på gulv, alder og ikke fremlagt dokumentasjon. Mindre sprekk i en gulvflis.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

U.ETASJE (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Areal: 24 m2

Kjøkkeninnredning fra Drømme kjøkkenet med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Kjøleskap m/frys
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Stoppekran i teknisk rom.
Vannrør i rør i rør med fordeler skap montert på bad/vaskerom.
Fordelerskap montert i bod i utleiedel.

Svalland VVS har gjennomført oppgraderinger på vannrør i 2025.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

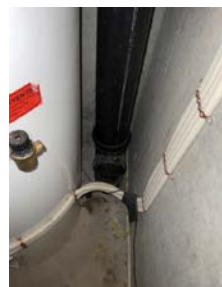


1 TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast
Stekeluke på teknisk rom og bod
Lufting over tak og durguventil

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

U.etasje:
Utleiedel har mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

U.etasje:
Til luft på soverom
Boder og teknisk rom har naturlig ventilasjon.

1.etasje:
Balansert ventilasjon i hovedetasjen.



TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på 116L fra 2011 er montert i bod.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle oppholdsrom uten, kontor i 1.etasje iflg eier.

IVT Greenline innvendig del, borehull og oso varmtvannsbereider på 120L/198L fra 1998.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder på varmtvannsbereider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstand jevnlig.

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.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: JA

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ref vedlagte bilder

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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

Grunnmur etterisolert, pusset og malt av Mur og Flisservice As i 2022.

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

TG 0 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

TG R1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om følgende:

Ledning med stikk til 3 nabohus går gjennom vår hage. Tilknytning avløp: Gråvann fra septiktank går gjennom borehull i fjell og knyttes deretter til felles ledning til sjø med de 3 andre naboene.

Dette er ikke ytterligere kontrollert av takstmannen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
iflg eier

Standard

Enkel garasje oppført med støpt plate, ringmur i betong og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning. Valmet takkonstruksjon med sutakplater og yttertekking av betongstein.

Elektrisk leddet garasjeport.
Vinduer med 2-lags glass.
Profilert boddør.

Elbil lader

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

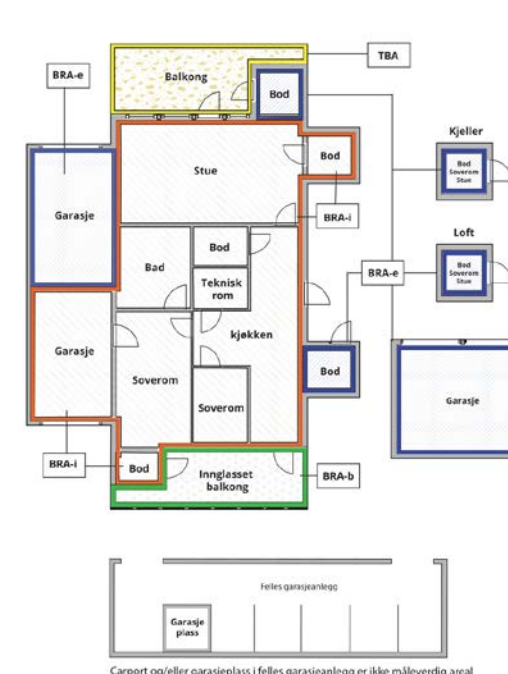
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
U.etasje (utleiedel)	62			62	
U.etasje	43			43	
1.etasje	182			182	
Loft					
SUM	287				
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje (utleiedel)	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom		
U.etasje	Teknisk rom, Hall m/trapp, Bod, Bod 2, Soverom		
1.etasje	Entré, Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Bad 2, Kontor, Kjøkken, Stue		
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringsdagen med håndholdt avstandsmåler.

U.etasje (utleiedel):

Takhøyde i stuen er 2,37m

Entre 10 m²
Soverom 10,6 m²
Stue/kjøkken 22,2 m²
Bod 4,7 m²
Soverom 5,4 m² (avvik krav)
Bad/vaskerom 6,6 m²

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp 2,40m

Hall m/trapp 10,6 m²
Soverom 13,4 m²
Bod 10 m²
Bod 4,1 m²
Teknisk rom 4,7 m²

1.etasje:

Takhøyde i 2,37m (avvik)

Entre 5 m²
Bad/vaskerom 13,4 m²
Hall m/trapp 24 m²
Soverom 12,9 m²
Soverom 15,9 m²
Bad 11,3 m²
Bad 2,8 m²
Kontor 7,8 m²
Kjøkken 24 m²
Stue 45 m²
Soverom 12 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyst om følgende på befaringdagen:

Led downlights skiftet i stue, kjøkken, gang og utendørs. Utført av Eismann innvendig og Rutledal utvendig
Din Flamme As monterte nytt ildsted i 2019. (Kvittring fremlagt)
Nytt aggregat på balansert ventilasjon byttet i 2020. Arbeid utført av FBT ventilasjon As (faktura fremlagt)
Innvendige dører i øverste etasje byttet i 2021. Arbeid utført av Tofting Byggservice As ((faktura fremlagt)

Innvendig på hybel mot grunnmur er revet og bygd opp på nytt etter lekkasje. Arbeidet utført av Skintveit ByggAs
Grunnmur etterisolert, pusset og malt av Mur og Flisservice As i 2022.
Overflater nede ble da fornyet
Kjøkkenventilator fra 2022.
Utvendig kran på 2 sider av boligen ble montert av Max rør As i 2022

Ytterdør montert av Skintveit bygg as i 2023
Pipebeslag fra 2023. Utført av Beslag og Balkonger As

Balkongdør kjøkken fra 2024.

Nordisk ventilasjons rens har rensert alle kanaler i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringdagen.

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	268	19
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Daniel Henne	Takstingeniør
	Atle Leif Svalland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	182	60		0	714 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nordgardsleitet 62, 5137 MJØLKERÅEN

Hjemmelshaver

Atle Leif Svalland

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser om følgende: Privat septik i hagen på 7 m3 med 3 kammer. Gråvann til sjø.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

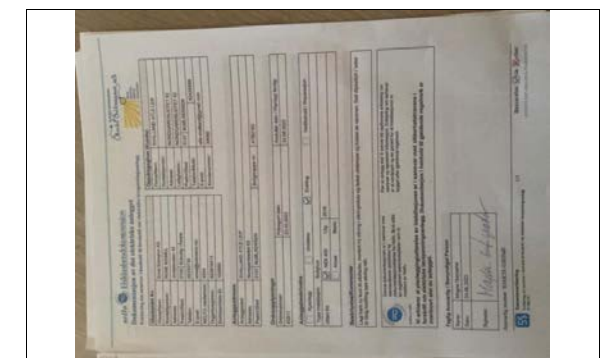
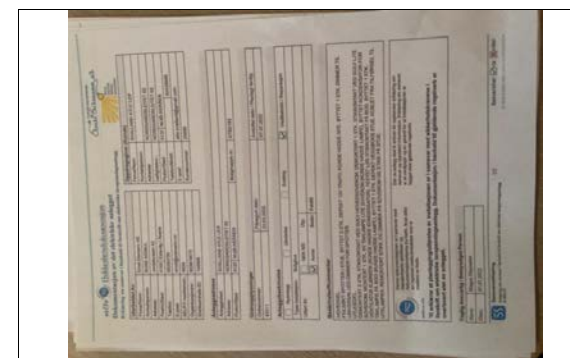
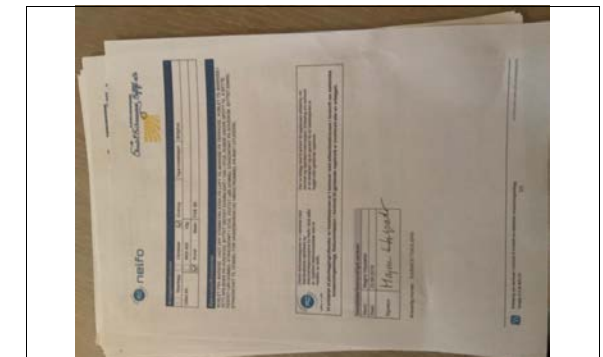
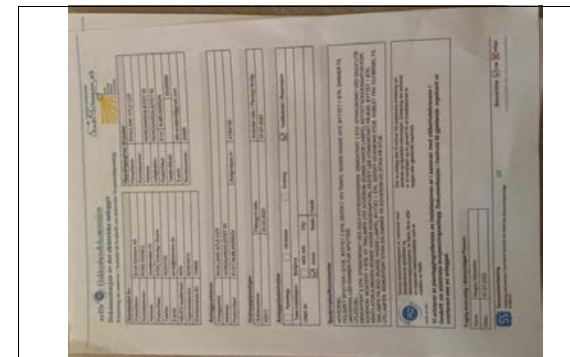
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

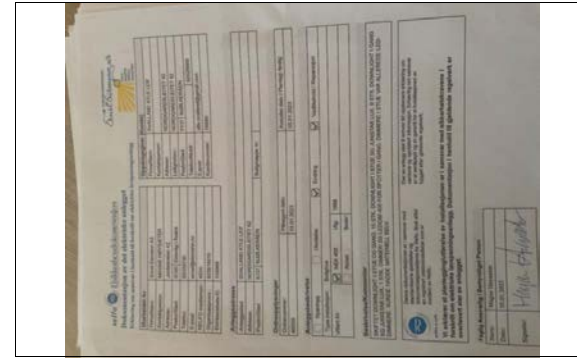
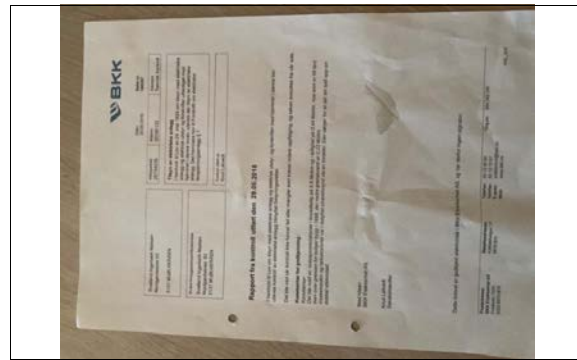
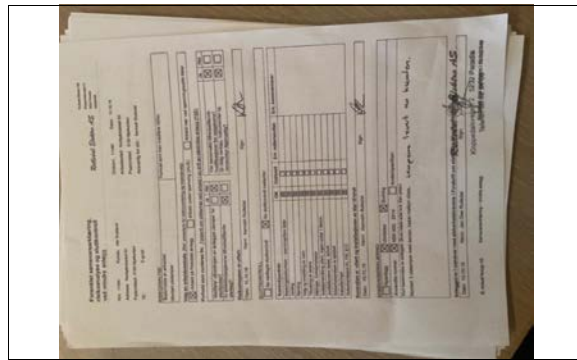
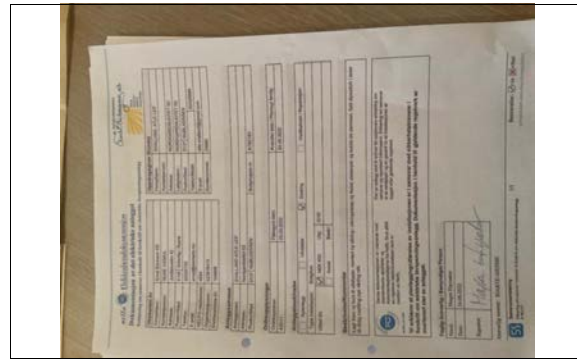
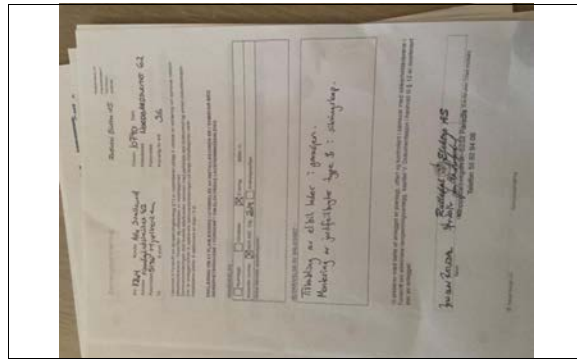
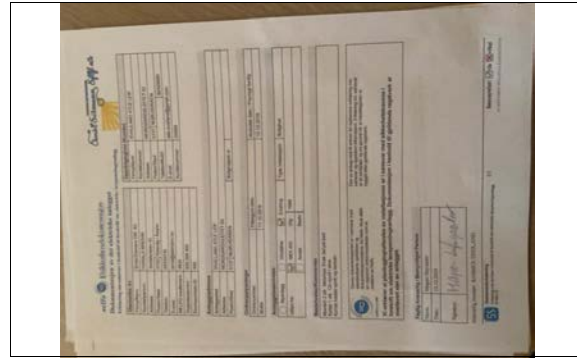
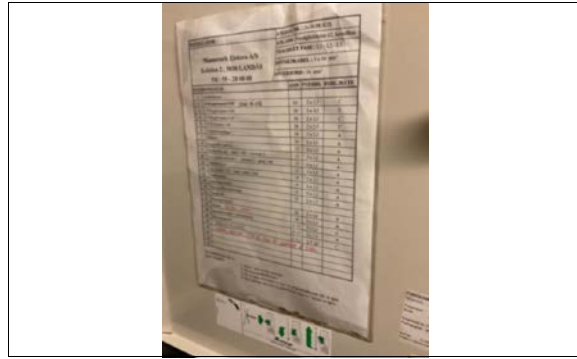
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV1421>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240286	
Selger 1 navn	
Atle Leif Svalland	
Gateadresse	
Nordgardsleitet 62	
Poststed	Postnr
MJØLKERÅEN	5137
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	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	10
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	00029144022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ALS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: ALS

2

Document reference: 1501240286

Document reference: 1501240286

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

Nei Ja

Beskrivelse

BKK utførte teknisk kontroll i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Elbillader i garasje og elbillader ved hybel.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt pipebeslag 2023.

Arbeid utført av

Beslag og balkonger AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent utleiedel i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja. Ved oppføring av bolig.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nede mot sjøen har grunneier ønske om å bygge noen boliger. Om dette er noe som i fremtiden blir en realitet, blir det nok ikke til noen sjenanse for oss. Området ligger mye lavere og vi ser bare litt av det.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Radonmåling foretatt 7 steder i boligen.

21.1 Radonmåling

År

2013

Verdi

Årsmiddelverdi i snitt 4 bq/m3.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tinglyst bruksrett til eksisterende adkomstvei. Rett til å anlegge spillvannsavløp. Felles privat kloakkavløp fra eiendommer til sjø. Tillatelse til å koble kloakk via septiktank og borehull i fjell. Erklæring om felles vannledninger. De 7 eiendommene som benytter privatveien inn til boligene har stiftet et veilag. Veilaget vil sjekke priser for snømaking og salting. Kostnader blir etter avtalt fordelingsnøkkel. Ikke fått priser ennå så ingenting er besluttet.

Document reference: 1501240286

Document reference: 1501240286

Tilleggskommentar

Vannledning med fordeling til 3 naboer går gjennom vår hage. Felles gråvannsledning til sjø med samme 3 naboer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

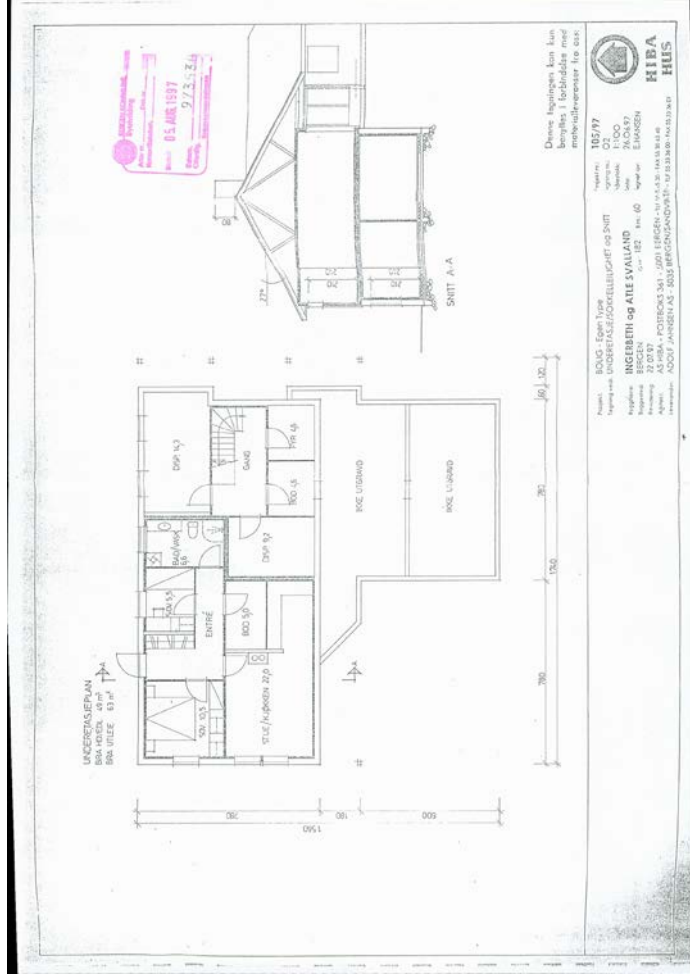
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Leif Svalland	d33887814831aa0f33ea406 c733cf579f89ec942	11.03.2025 19:23:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240286

Document reference: 1501240286

- 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>



Disse tegningerne kan kun benyttes i forbindelse med medlemskøbet for osse

18/97
1:100
1:50
1:200

Projekt: BOG: Egen Type
Type: Egen Type
Byggherrens navn: INGERETH og ALE SVALLAND
Byggherrens adresse: BERGEN
Byggherrens telefon: 21077
Byggherrens fax: 2011
Byggherrens e-mail: POSTBOKS 311 - 2001 BERGEN - NORWAY
Byggherrens hjemmeside: ALE SVALLAND AS - 2001 BERGEN - NORWAY

HIBA
HUS

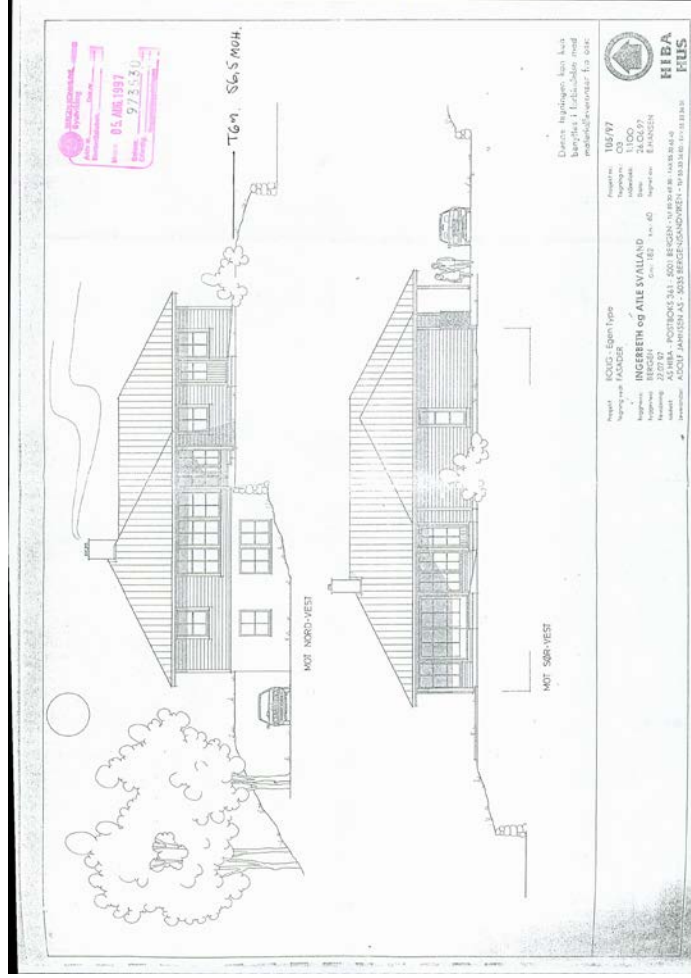


Disse tegningerne kan kun benyttes i forbindelse med medlemskøbet for osse

18/97
1:100
1:50
1:200

Projekt: BOG: Egen Type
Type: Egen Type
Byggherrens navn: INGERETH og ALE SVALLAND
Byggherrens adresse: BERGEN
Byggherrens telefon: 21077
Byggherrens fax: 2011
Byggherrens e-mail: POSTBOKS 311 - 2001 BERGEN - NORWAY
Byggherrens hjemmeside: ALE SVALLAND AS - 2001 BERGEN - NORWAY

HIBA
HUS

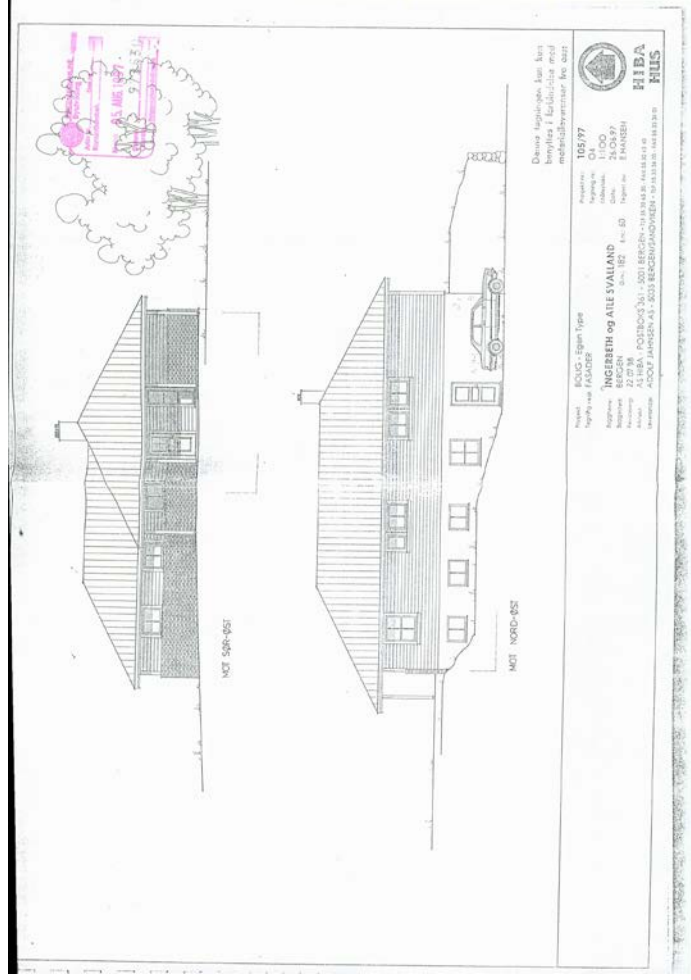


Disse tegningerne kan kun benyttes i forbindelse med medlemskøbet for osse

18/97
1:100
1:50
1:200

Projekt: BOG: Egen Type
Type: Egen Type
Byggherrens navn: INGERETH og ALE SVALLAND
Byggherrens adresse: BERGEN
Byggherrens telefon: 21077
Byggherrens fax: 2011
Byggherrens e-mail: POSTBOKS 311 - 2001 BERGEN - NORWAY
Byggherrens hjemmeside: ALE SVALLAND AS - 2001 BERGEN - NORWAY

HIBA
HUS

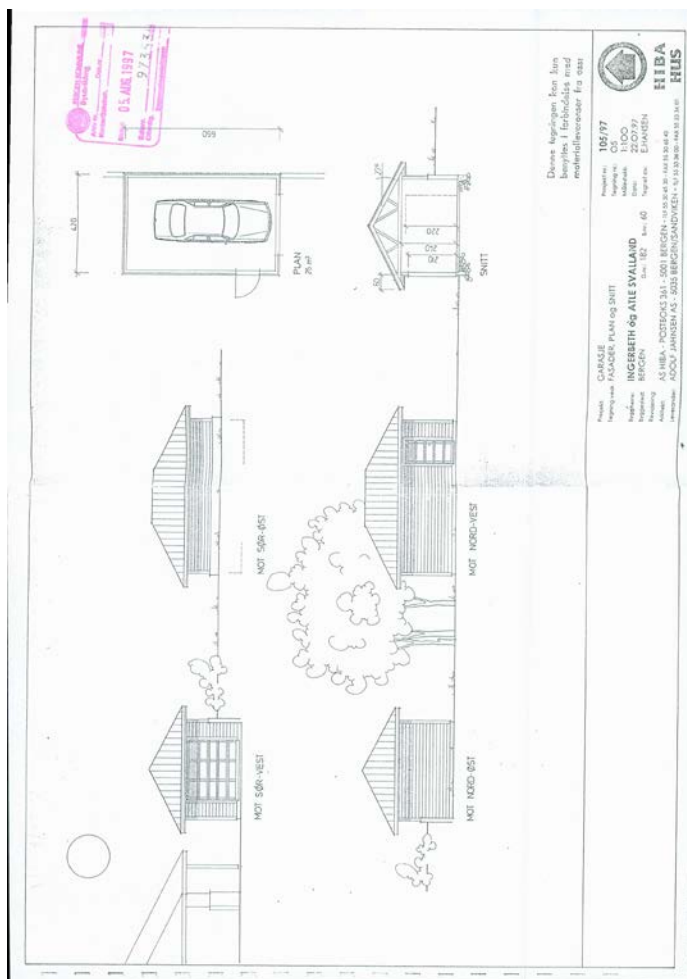
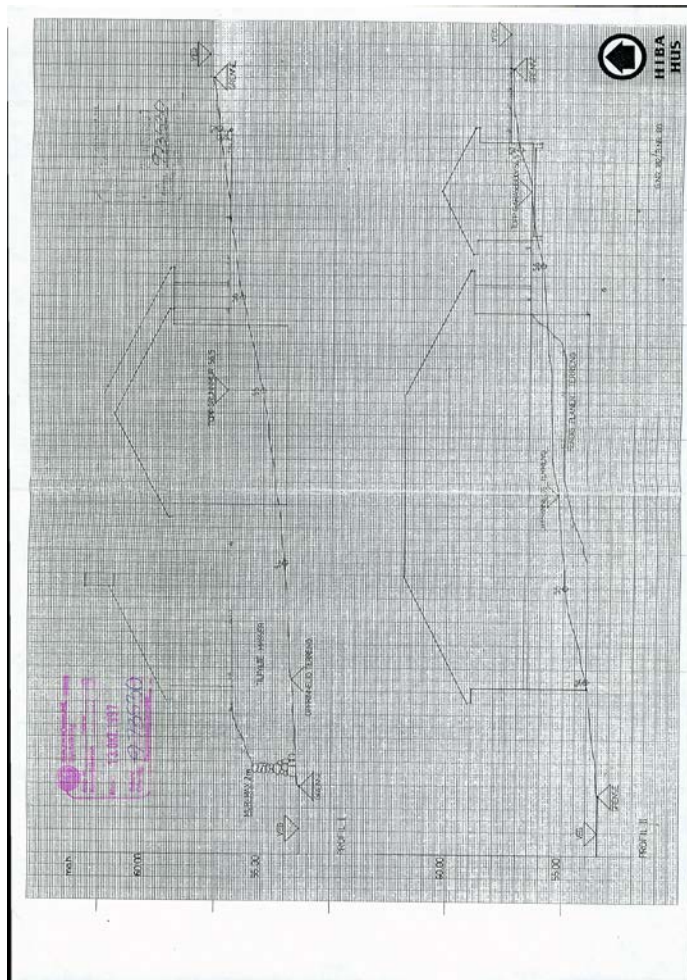


Disse tegningerne kan kun benyttes i forbindelse med medlemskøbet for osse

18/97
1:100
1:50
1:200

Projekt: BOG: Egen Type
Type: Egen Type
Byggherrens navn: INGERETH og ALE SVALLAND
Byggherrens adresse: BERGEN
Byggherrens telefon: 21077
Byggherrens fax: 2011
Byggherrens e-mail: POSTBOKS 311 - 2001 BERGEN - NORWAY
Byggherrens hjemmeside: ALE SVALLAND AS - 2001 BERGEN - NORWAY

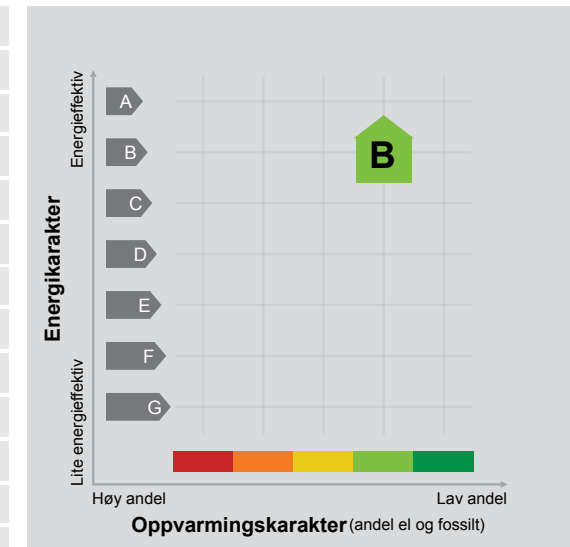
HIBA
HUS



ENERGIATTEST



Adresse	Nordgardsleitet 62
Postnummer	5137
Sted	MJØLKERÅEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9583440
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88736
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



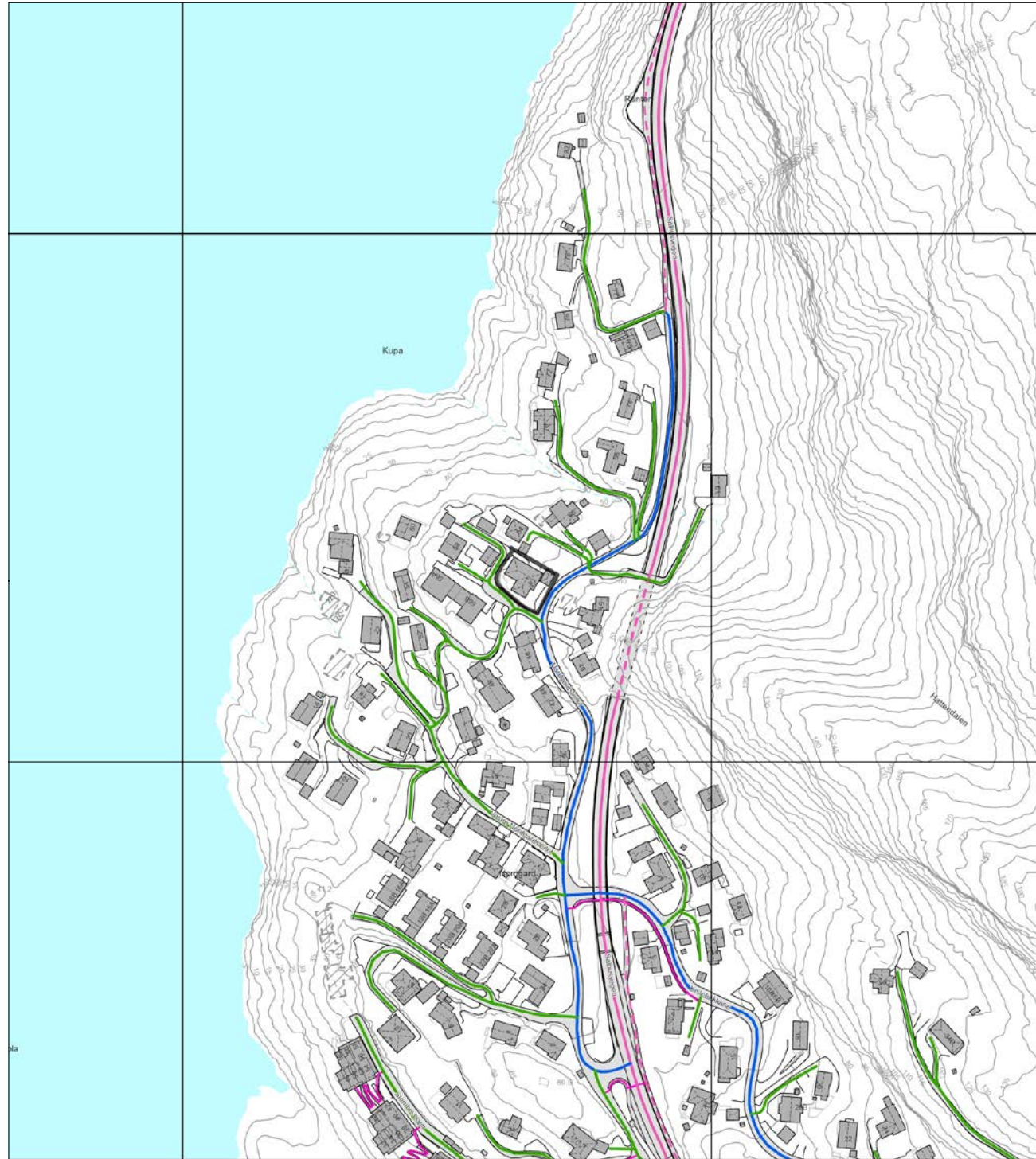


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/60/0/0
Adresse: Nordgardsleitet 62, 5137 MJØLKERÅEN



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

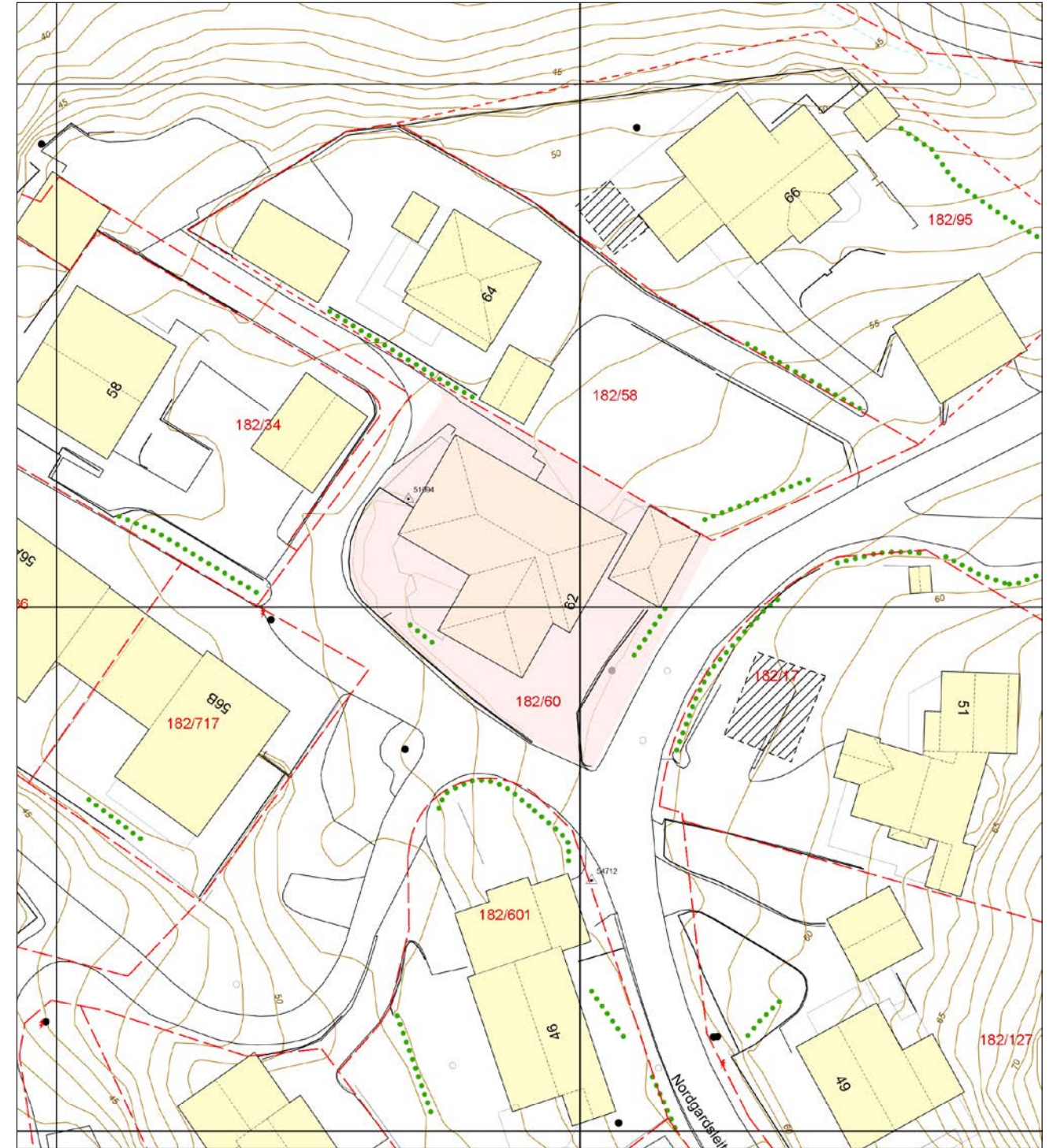


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/60/0/0
Adresse: <adresse>



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

Nabolagsprofil

Nordgardsleitet 62 - Nabolaget Kistebakkane/Nordgard - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kistebakkane Linje 3E, 35	5 min	0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min	17.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	18 km
Bergen Flesland	33 min	

Skoler

Salhus skule (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	17 min	1.3 km
Mjølkeråen skole (1-10 kl.) 682 elever, 39 klasser	23 min	1.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min	5.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	11 min	7.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

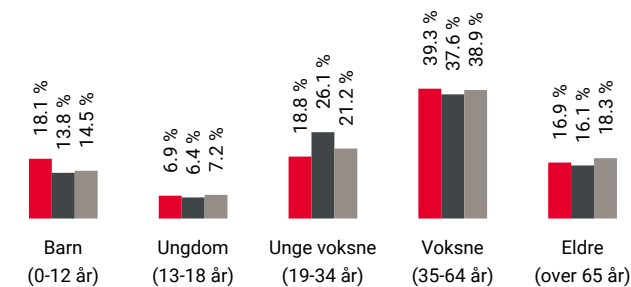
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kistebakkane/Nordgard	610	240
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Salhus barnehage (1-5 år) 16 barn	19 min	1.4 km
Heimly barnehage (1-5 år) 27 barn	22 min	1.5 km
Kidsa Toppemyr (1-5 år) 49 barn	24 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen PostNord	22 min	1.5 km
Kiwi Toppe PostNord	25 min	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



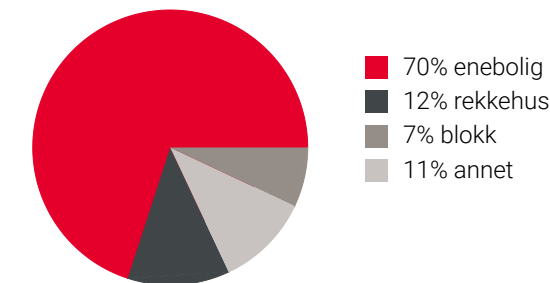
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Salhus idrettsplass Fotball, friidrett	11 min	0.8 km
Salhus skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.3 km
EVO Toppe	28 min	
Max Fitness Salhusvegen	5 min	

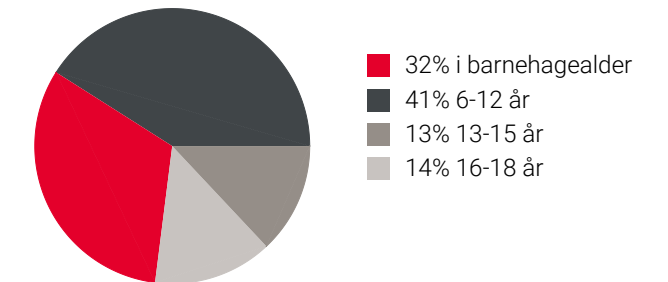
Boligmasse



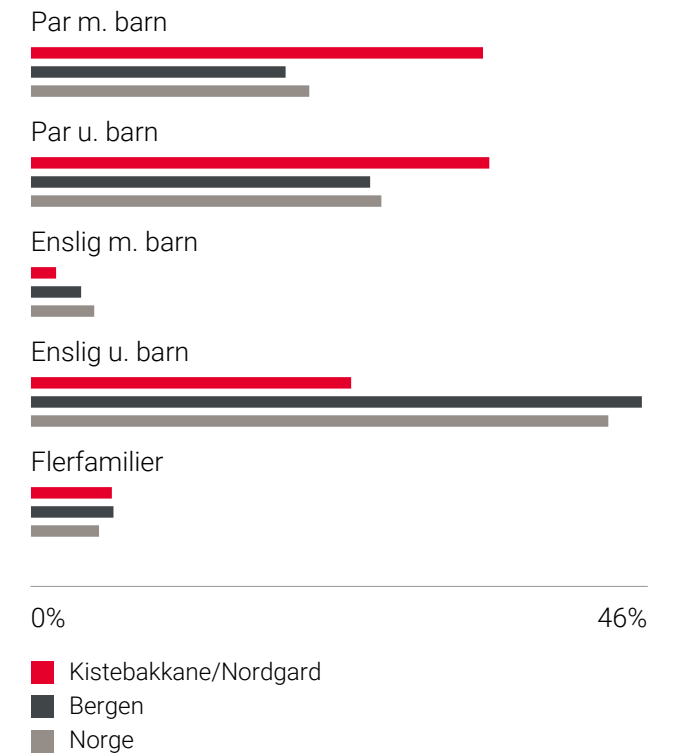
Varer/Tjenester

Horisont	7 min
Apotek 1 Toppe	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

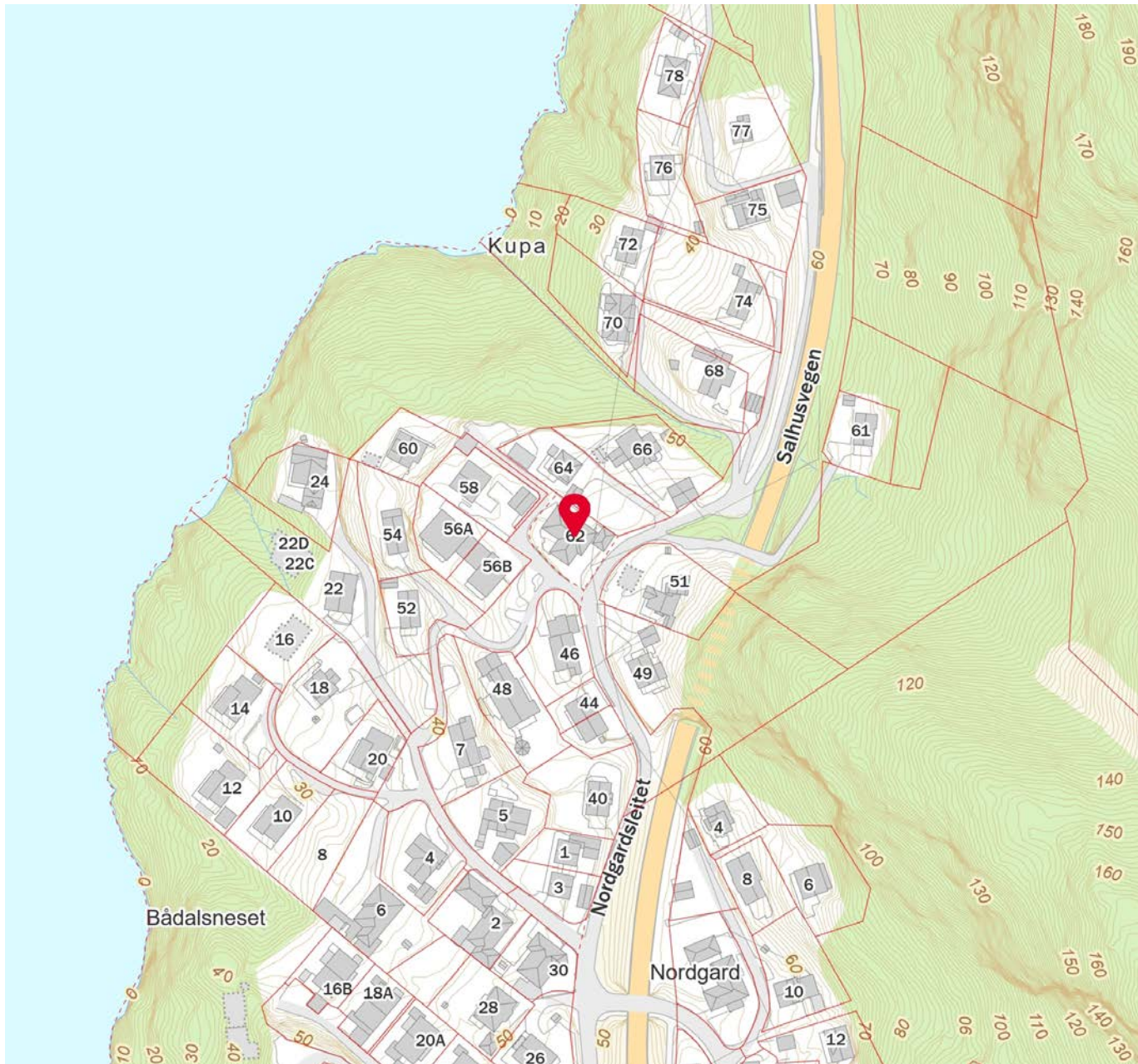


Familiesammensetning



Sivilstand

	Kistebakkane/Nordgard	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordgardsleitet 62
5137 MJØLKERÅEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Marius Hagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre