



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

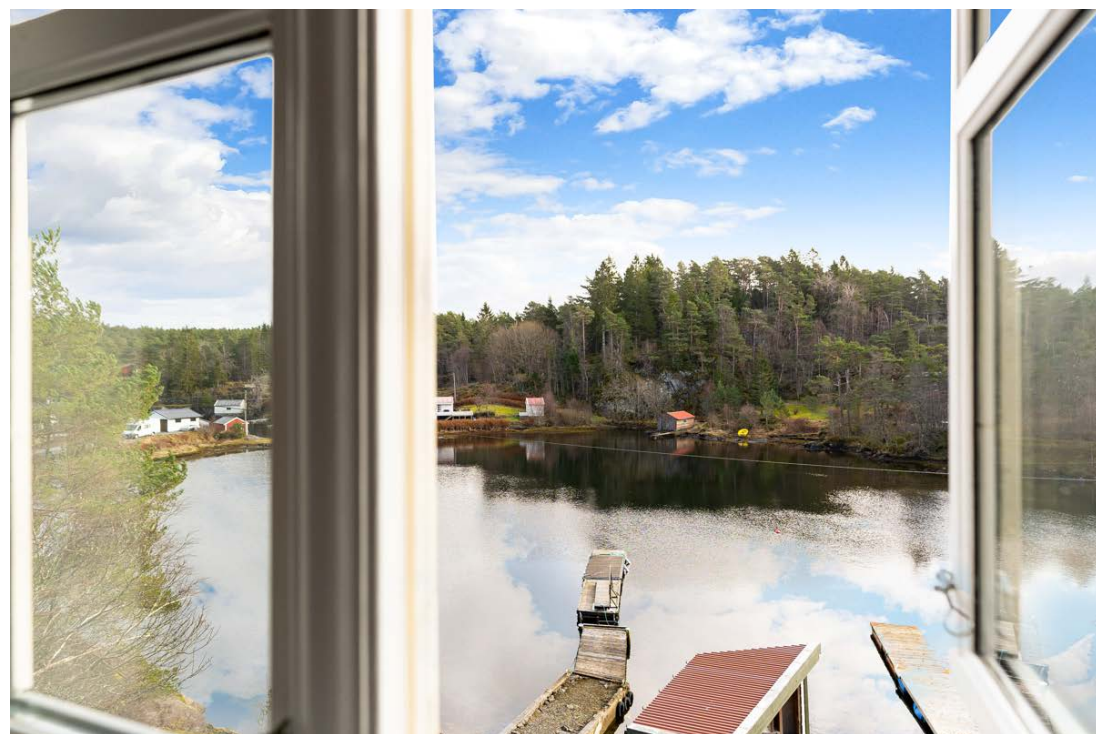
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Mildevegen 84, 5259 HJELLESTAD

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel og egen strandlinje! Stor tomt med parkering i garasje.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

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

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 240,-
Total ink omk.: Kr 7 381 240,-
Selger: Kjell Erik Lindal BJORHEIM

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total: 333/421 m²
Tomtstr.: 1799 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 116

Oppdragsnr.: 1506230010

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel og egen strandlinje! Stor tomt med parkering i garasje.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Mildevegen 84! Drømmer du om en landlig og ydylisk beliggenhet som samtidig er sentral er Mildevegen 84 riktig adresse for deg. Eiendommen ligger på Mildehalvhøyen på Hjeltestad og har en skjermet beliggenhet like ved sjøen. Her kan man nyte stillheten og roen, samtidig som man kun er en kjøretur på ca. 10 min fra Lagunen Storsenter.

Kort oppsummert:
Egen strandlinje
Godkjent utleiedel
Romslig og innholdsrik enebolig med mye lagringsplass
Stor tomt
Garasje
Nydelig utsikt og gode solforhold

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

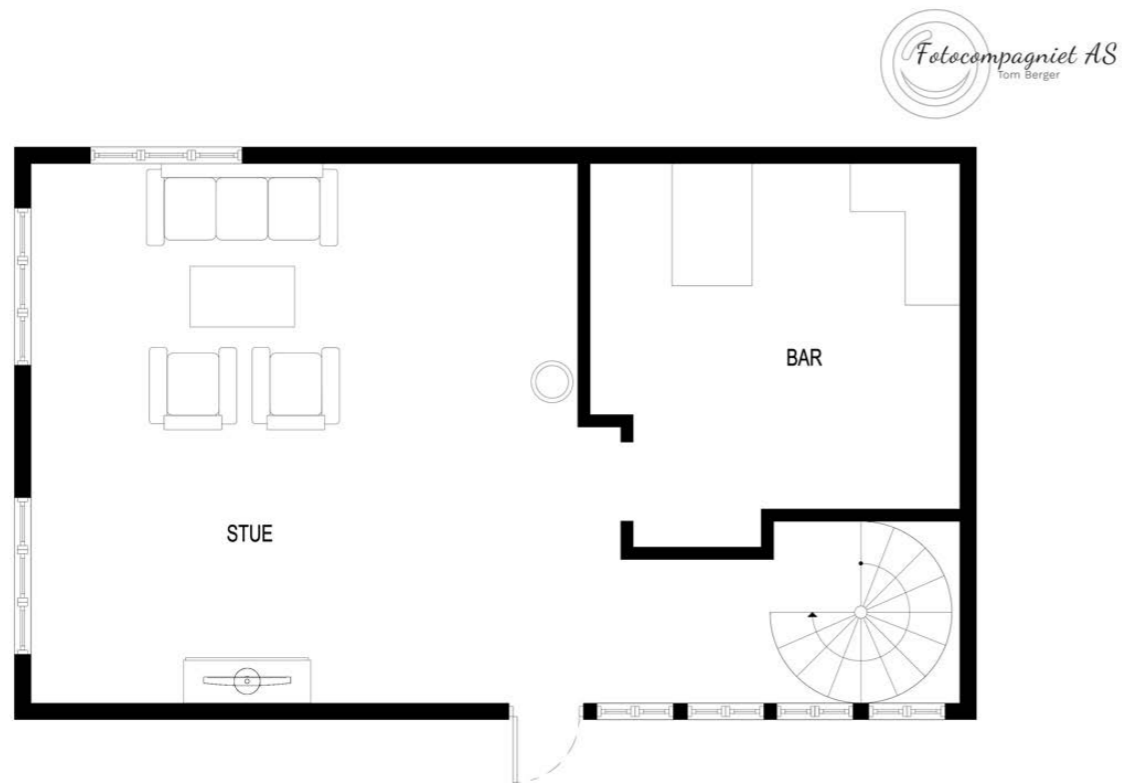


Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	26
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86

PLANTEGNING

U.et



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

PLANTEGNING

1. et



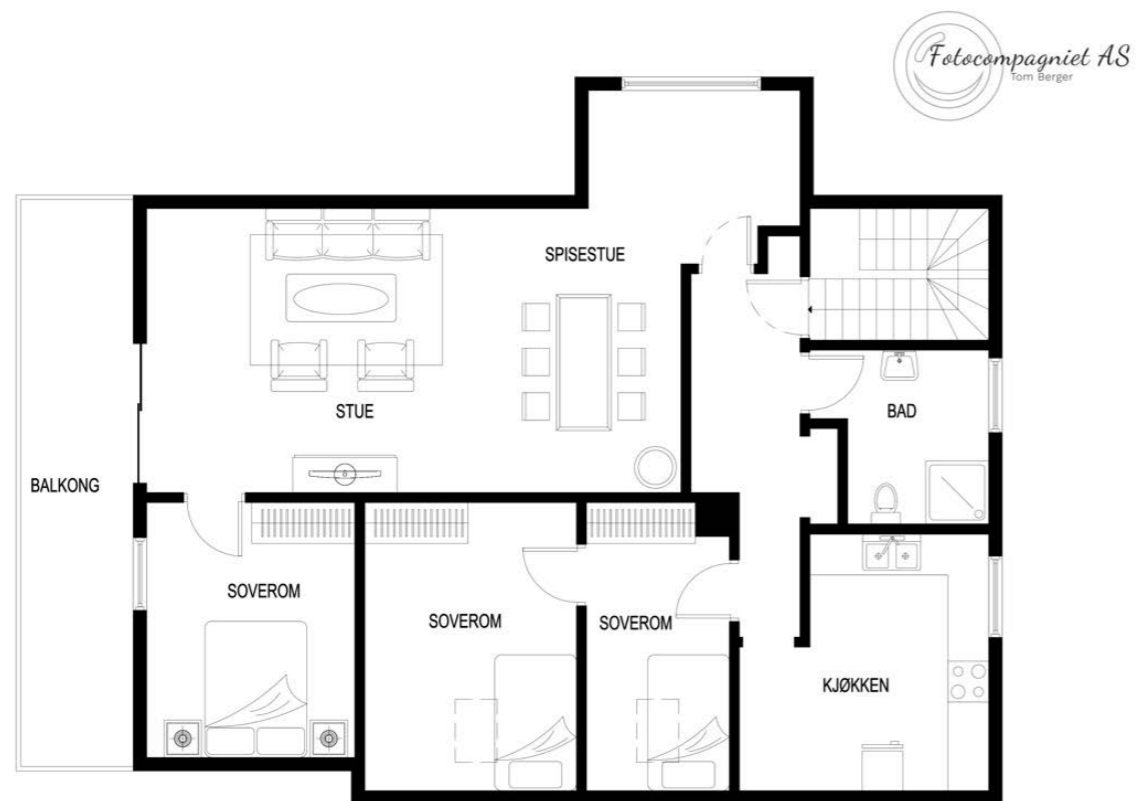
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

PLANTEGNING

2.et



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

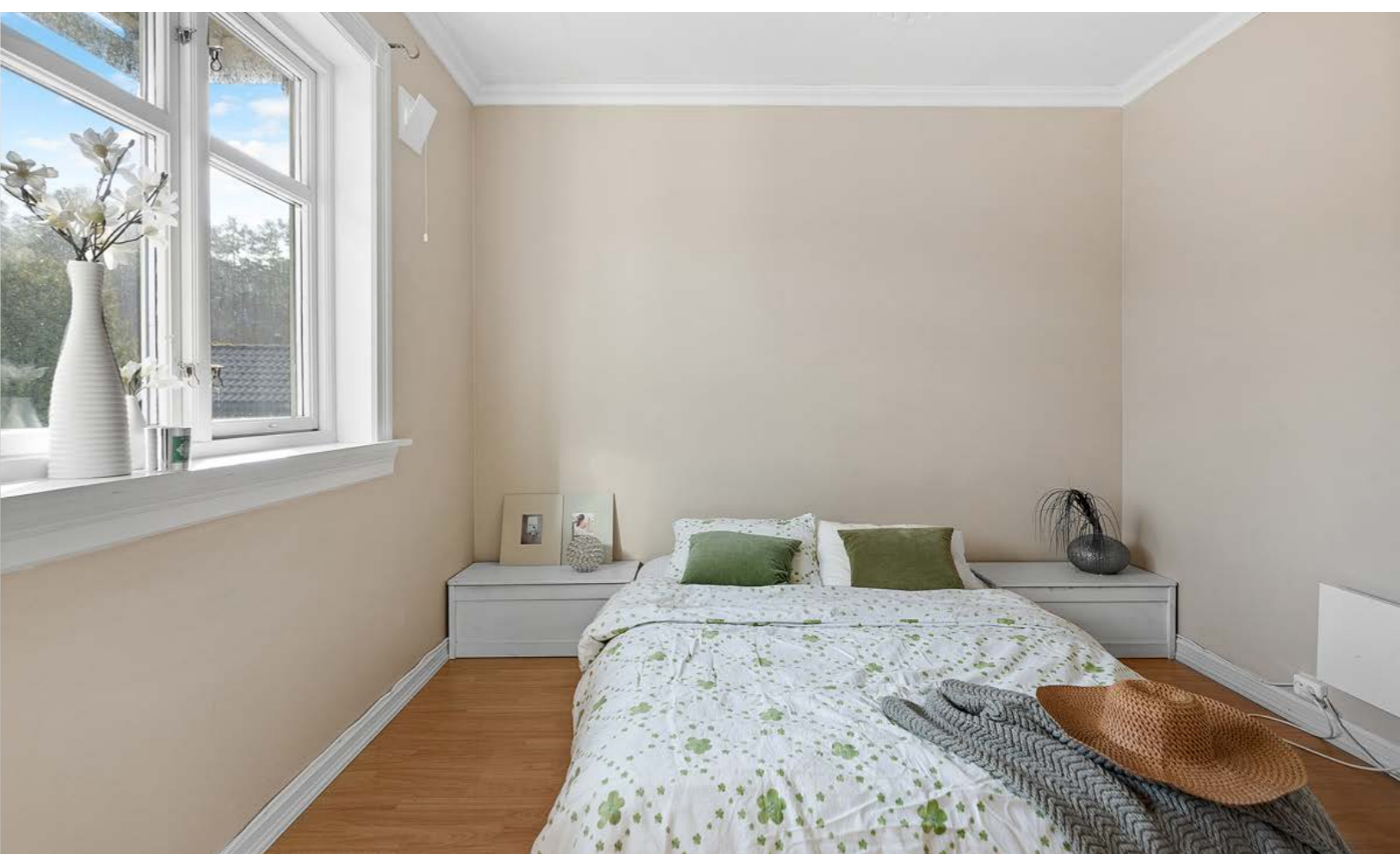
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



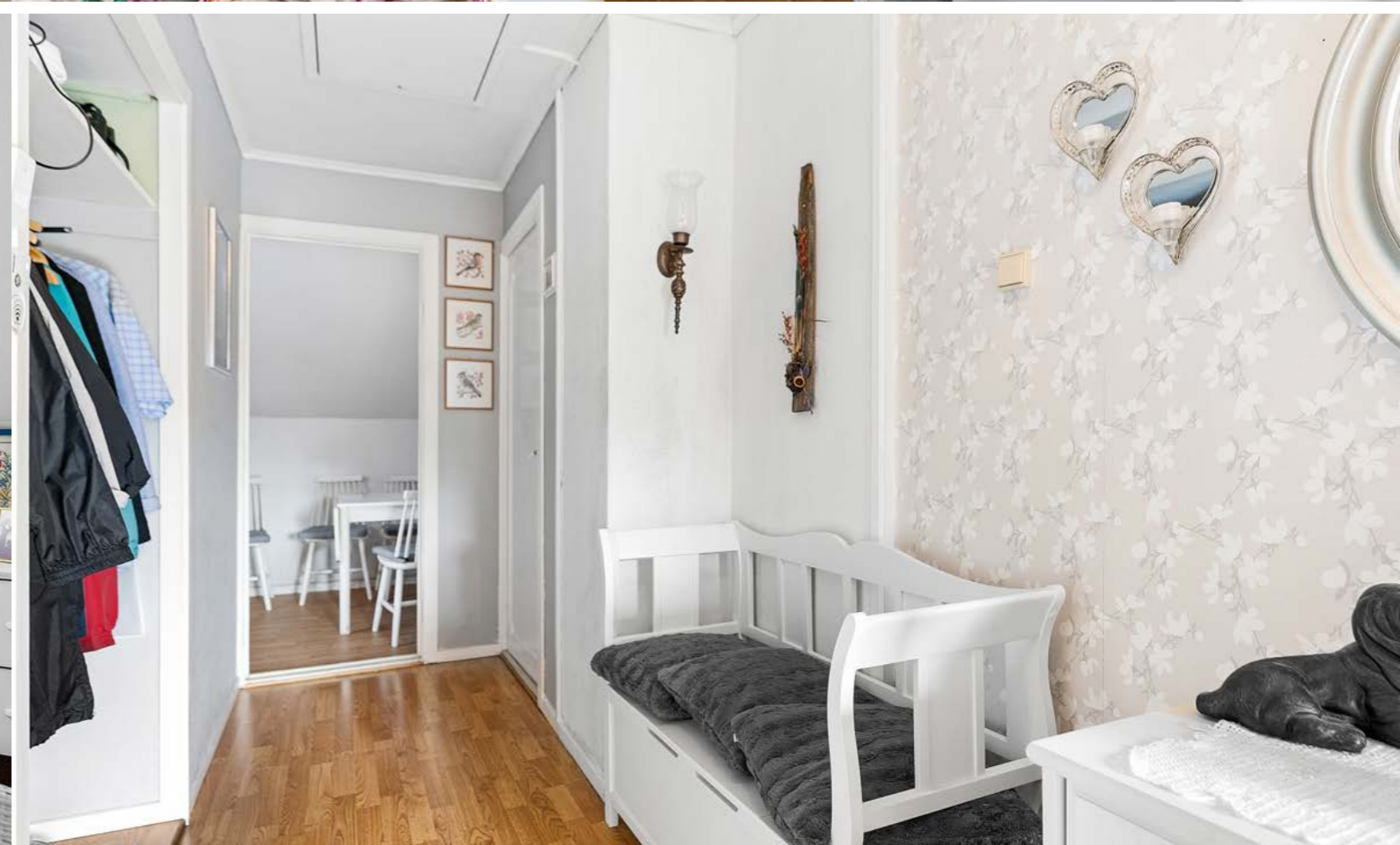
















**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**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: 333 m²

BRA - e: 88 m²

BRA totalt: 421 m²

TBA: 11 m²

Enebolig med leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Hobbyrom/bar, Stue

Kjeller

BRA-i: 29 m² Uinnredet kjellerrom

BRA-e: 17 9 m² Uinnredet kjellerrom Utebod

1. etasje

BRA-i: 156 m² Bad, Entré, Kjøkken, 4 soverom, Stue,

Toalettrom, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 88 m² Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, 2

soverom, Kontor, Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 m²

2. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Lagerrom

Ikke målbare arealer

Nedtrekkstige i gang 2. etasje. Delvis lagt gulv.

Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Nedtrekkstige i entrè til loft 1. etasje. Delvis lagt gulv.

Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1799 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker.

Noe naturtomt. Standlinje på ca 25 meter. En

inngang med overbygg og betongplattning, og en

inngang med treterrasse.

Beliggenhet

Drømmer du om en landlig og ydylisk beliggenhet

som samtidig er sentral er Mildevegen 84 riktig

adresse for deg.

Eiendommen ligger på Mildehalvhøyen på Hjellestad

og har en skjermet beliggenhet like ved sjøen.

Her kan man nyte stillheten og roen, samtidig som

man kun er en kjøretur på ca. 10 min fra Lagunen

Storsenter. Her har man tilgang på "alt" man måtte

behøve av blant annet dagligvarebutikker,

shoppingmuligheter, vinmonopol, apotek,

spisesteder og fasiliteter som kino og

treningssenteret SATS.

I området rundt eiendommen finner man nærmeste

barneskole en spasertur på ca. 15 minutter unna.

Nærmeste dagligvarebutikk Bunnpris er kun en

kjøretur på 4 minutter fra boligen. Ellers er det kort

vei til nærmeste bussholdeplass hvor buss nr 53 har

hyppige avganger til og fra Lagunen. Herfra går

bybanen videre om man skulle behøve en tur til

sentrum. Med bil tar det i underkant av 30 min til

sentrum.

Til de store arbeidsplassene på Kokstad, Sandsli og

Flesland er det ikke lange veien.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp AKTIV

visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eneboliger og fritidsboliger i området.

Bygningssakkyndig

Markus Ellingsen Gilmore

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertaket tekket med takplater.

Takrenner og nedløp av metall til grunn.

Stigetrinn til monter til pipe og snøfanger montert i

gangsoner.

Vindskier og regnbord av tre.

Takkonstruksjoner av takstoler med sutakplater og

tresperr med sutaksbord.

På nyere del er det takstoler med sutakplater. Isolert

mot hoveddel.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende, malt

tre-kledning. Enkel falset 7" tre-panel.

Vegger med 4" og 6" stender, isolert samt vindsperre.

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Enkle glass i trekarmer i vindu i del av kjeller.

Malt ytterdør av tre med glassfelt til hoveddel. Malt

ytterdør med glassfelt til utleiedel. Altandører av tre

med glassfelt fra stue til utearealer

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet

våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?

Ja. Det er sprekk i noen fliser på vegg ved vegghengt

toalett og neddrop til vaskekjeller. Gjelder badet i 1.

etasje. Badet er fra 2004.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet i 1.

etasje er gjort som egeninnsats i 2004. Badet i 2.

etasje er gjort på 90-tallet av forrige eier.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Det er smurt smøremembran med membranbånd

og mansjetter på badet i 1. etasje. To nye sluk i

2004.

- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Det har vært tilbakeslag mellom septiktank og

sluk i kjeller i 2018. Dette var en forsikringssak pga

rør brudd i inntak til septiktank. Utbedret.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Yttertaket til garasjen er utett og bør skiftes. Det

er fuktmerker i sutakplater i uthus. Det har vært

flere lekkasje over tid. Blitt utbedret underveis. Det er

fuktinntregning i arket stue 2. etasje.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker,

pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Vedkamin i 2. etasje er ikke i bruk pga løse brennstein i denne. Vedovn i underetasje er frakoblet. Ovnene i boligen er ikke rentbrennende.

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

Ja. Det er synlig skjevheter i gulvene i 2. etasje og på soverom i 1. etasje. Skjevheter i 2. etasje kan skyldes spregningsarbeider i forbindelse med tilbygg i 1997.

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

Ja. Boligen står i skogsområdet. Det er vanlig at mus trenger inn i kjeller om høsten.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er blitt skiftet stikkontakter og lampepunkter av eier.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier har skiftet yttertak på tilbygd del i 2017.

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

Ja. Det er en utleiedel i 2. etasje av boligen.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Boligen står som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

- Er det foretatt radonmåling?

Ja. Det er foretatt radonmålinger med privat apparat tidligere. År: 2012. Verdi: Under 100.

Tilleggs kommentar: De siste årene har storparten av boligen vært utleidd.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Mildevegen 84!

Dette er en innholdsrik og stor enebolig med godkjent utleiedel og egen strandlinje!

Boligen går over 2 plan i tillegg til kjeller og loft.

Underetasje: Underetasjen består av stue, trapperom og innredet bar.

1. etasje:

Kjøkken: Meget romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Kjøkkenet inneholder blant annet kjøkkeninnredning av malte profilerte trefronter, nedfelt stål vaskebeslag, laminat benkeplate, induksjonsplatetopp, integrert stekeovn og integrert oppvaskmaskin & kombiskap. Det er godt med skap- og benkeplass. Vedovnen på kjøkkenet varmer godt.

Stue: Stue med god plass til flere sittegrupper. Her kan man nyte sjøutsikten fra sofakroken gjennom store vindusflater. Til kalde vinterkvelder varmer ildstedet i stuen godt. Fra stuen er det utgang til boligens terrasse som kan benyttes på varme sommerdager.

Bad: Boligen har 2 bad hvor ett befinner seg i 1.

etasje. Badet er helfliset og inneholder blant annet innfliset boblekar, dusjbue med foldedører, vegghengt toalett og 2 stk helstøpt servant. Speil og lys over servant. Luke til skittentøy

Toalettrom: 1. etasje har også et separat toalett som er perfekt til gjester. Toalettrommet inneholder helstøpt servant og toalett. Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant.

Soverom: Boligens 4 av 6 soverom finner vi i 1. etasje. Alle rommene er romslige og har god plass til seng og tilhørende møblement. Fra det ene soverommet er det utgang til en liten balkong. Perfekt å kunne starte dagen med en kopp kaffe på ballkongen før jobb og skole.

2. etasje - Utleiedel:

Entrè: God plass til å sette fra seg sko og henge opp yttertøy i entreen.

Stue/spisestue: Romslig stue hvor man kan innrede med både sitte- og spisestue. Godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.

Fra stuen er det utgang til boligens altan som kan benyttes på varme sommerdager.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning har slette fronter med profillist. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Bad: Badet har dusjhjørne med foldedører, toalett og helstøpt servant. Baderommøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom: De to siste soverommet er i 2. etasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG3 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist andre avvik: Det er skader på støt trapp til inngangsparti.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trinn i støt trapp bør oppgraderes.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er synlig fukt i takplater og vegg på arken i 2. etasje. Slitasje på overflater, manglende listverk og uferdige konstruksjoner.

Tiltak: Himlingene bør åpnes opp for mer undersøkelser rundt fuktinntregningen. Lokal utbedring av avvik. Det må påregnes oppgraderinger av overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser

må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Vedovn i nedre stue koblet fra.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det anbefales kontroll av ildstedene og pier før de tas i bruk.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det mangler sikring på noen forstøtningsmurer.

Tiltak: Påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må sikres mot fare for fall fra forstøtningsmurer.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det mangler møneplater på deler av taket. Det mangler litt små biter på enkelte takplater.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er registret at det stedvis mangler kledning.

Tiltak: Musebånd/lusing må etableres. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det mangler tetting rundt vinduer i nedre kjeller. Det har tidligere vært lekkasje ved et vindu på soverom i 1.etg. Dette var i forbindelse med altandør til altan i 2.etg. Isoleringsevne er svekket grunnet alder.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Lokal utbedring av avvik.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør ved entre har bare ett lags glass. Et glass har blitt knust ikke blitt skiftet. Altandør i underetasje tar i karm. Altandør på soverom tar i karm. Skyvedør er noe tung å åpne.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør settes inn nytt glass i ytterdør som mangler 2-lags glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Stedvis noe slitt dekke, bærer preg av manglende vedlikehold.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring av avvik.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Gjerder i hage har behov for oppgradering.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av gjerder i hagen.

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

Tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekke i noen fliser på vegg ved toalett. Løse fuger ved drop til kjeller.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Fliser må skiftes.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Stedvis slitte fuger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger. Straktiltak ikke nødvendig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran er brukt på gulvet, men synlig membran under badekaret.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Knapp for nedspyling til toalett er defekt. Noe slitasje på fronter til baderomsmøbler.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke

avviket. Det bør etableres tilfredstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra susterne kasse. Ny knapp til ned syling bør monteres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er påvist fukt skjolder etc rundt ventiler. Det er utsett rundt mekanisk vifte på badet.

Tiltak: Det bør tettes rundt viften på yttervegg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skader på skrog i skap under vask og ved kombiskap. Slitt overflater og benkeplate. Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Lokal utbedring av avvik.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Skjevheter i innredninger. Tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke opplyst om service på varmpumpen. Pumpen ikke funksjonstestet. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør utføres kontroll og service jevnlig av varmpumper.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstand jevnlig. Vedlikehold og oppgradering kan ikke utelukkes.

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

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

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løst lokk på septiktankene. Det var tilbakeslag fra septiktank sist gang i 2018. Utbedret gjennom forsikringsselskap. Dette har skjedd to ganger siste 30 år. Entreprenør fant ut at septiktank er montert feil men har fungert tilfredsstillende likevel. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Skifte av lokk til septiktank.

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.

Parkering
Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
8725348

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på under 100 (målt i 2012)

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

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i stue underetasje. Gulvvarme på badet i 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 200 000

Kommunale avgifter

Kr 32 057

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsskatt

Kr 15 197

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 2 746 621

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 968 579

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 116 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:

4601/105/116:

18.06.1941 - Dokumentnr: 302377 - Bestemmelse om gjerde

04.08.1941 - Dokumentnr: 303054 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning

17.12.1976 - Dokumentnr: 285134 - Best. om vann/kloakkledn.
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1977 - Dokumentnr: 27871 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1984 - Dokumentnr: 35835 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1994 - Dokumentnr: 25367 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansv. for drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1941 - Dokumentnr: 302377 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:105 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1260606 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:105 Bnr:116

18.06.1941 - Dokumentnr: 302377 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:41
Bestemmelse om vannrett

04.08.1941 - Dokumentnr: 303054 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:41

19.12.1977 - Dokumentnr: 27871 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:41

29.09.1980 - Dokumentnr: 24023 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:105 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er uestedt midlertidig brukstillatelse på tilbygg, datert 18.10.1999.

Arbeid som gjenstår: Byggeforskriftens krav til fri høyde i innvendig trapp tilfredsstilltes ikke.

Det er utstedt ferdigattest på påbygg, datert 31.08.1984.

Dagens planløsning avviker fra godkjente bygningstegninger.

Det foreligger ikke bygningstegninger fra byggeår.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Vei: Privat vei fra offentlig. Solidarisk vedlikeholdsplikt på veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg iht. kommuneplan.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Bebyggelse og anlegg (98,9 %), kombinerte formål (1,1 %)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen:

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 95,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 61220000

Plannavn: YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY

PlanID: 7310000

Plannavn: YTREBYGDA. ARBORETET PÅ MILDE MED TILSTØTENDE EIENDOMMER

PlanID: 7310002

Plannavn: YTREBYGDA. GNR 105 BNR 487 MFL., MILDE, ARBORETET

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk 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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes

kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

7 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

180 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

181 240 Omkostninger totalt

196 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

199 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 240 Totalpris. inkl. omkostninger

7 396 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 399 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 181 240

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

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og markedspakke kr 11 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 90 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 05,-. Utleggene omfatter oppgjørsgebyr, innhenting av informasjon fra kommune. Oppdragstaker har krav på dekning av vederlag for utført arbeid med kr. kr 2 700,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr 20 000,- dersom handelen ikke kommer i stand. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler





Fredrik Tøsdal

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

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
26.11.2024

Tilstandsrapport

-  Enebolig med leilighet
-  Mildevegen 84, 5259 HJELLESTAD
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 105, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 421 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 18.04.2024

Oppdragsnr.: 20790-1176

Referansenummer: TL6958

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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

Norsk takst

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



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

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

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

MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1956, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon, ventilasjon og HMS-krav m.m., er dårligere for bygninger fra 1956, enn bygninger oppført etter dagens krav. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 1995. Badet er oppgradert i 2004. Kjøkkenet fra 1997. Tilbygd boligen i 1997. Det er ikke gjort noen større oppgraderinger siste årene annet en normal vedlikehold. Noen gulv har blitt skiftet over tid.

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

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

Enebolig med leilighet - Byggeår: 1956

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Yttertaket tekket med takplater.
Det er lagt nye takplater på nyere del etter lekkasje for noen år siden.
Eldre del av er taket skiftet på 80-tallet.
Yttertaket er besikket fra bakkenivå og via veluxvindu.
Takrenner og nedløp av metall til grunn.
Stigetrinn til monter til pipe og snøfanger montert i gangsoner.
Vindskier og regnbord av tre.

Takkonstruksjoner av takstoler med sutakplater og tresperr med sutakbord.
Eldre del har tresperr med sutakbord.
Tresperr av ca. 4x5 sperr. Isolert mot hoveddel.
Delvis understøttede takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker. Noe fukt på sutak ved åpning pipegjennomføring.
Noe synlig muselort på loftene. Vanlig med mus i området om høsten.

På nyere del er det takstoler med sutakplater. Isolert mot hoveddel.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besikket fra loft.
Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon i overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører luften/kondens - problemer.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende, malt tre-kledning. Enkel falset 7" tre-panel. Vegger med 4" og 6" stender, isolert samt vindsperre. Lufting i kledning nyere del. Kledning skiftet over tid. Yttervegger malt over tid.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen. Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold.
Mangler noe kledning under takutstikk.

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Enkle glass i trekarmer i vindu i del av kjeller.
De fleste vinduer er skiftet i 1997. Enkelte vinduer i 2. etg er fra 1982 og 1984.
2 veluxvinduer i 2 etg. Disse er punktert og har tegn til fuktskade. Vinduer i kjeller av ukjent alder.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Malt ytterdør av tre med glassfelt til hoveddel.
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Altandører av tre med glassfelt fra stue til utearealer. Årstallsmerkinger 1976, 1996 og 1997.
Skyvedører i glass og aluminium fra stue til altan. Årstall er 1983.
Boddør i kjeller, ukjent alder.
Dørene er funksjonelle, men bærer preg av alder.

Utgang fra soverom til liten overbygget luftenaltan med tregjerde.
Utgang fra stue i 1 etg. til betongplattung.
Utgang fra stue i underetasje til uteareal.
Utgang fra stue i 2 etg. til altan.

Utvendige trapper til inngang av tre og støpt trapp.
Murt trapp og tretrapp til utearealer.
Utvendig bod under inngang på ca. 9,3 m².
Dukkehus på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Gjerder i hage har behov for oppgradering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i enkelte himlinger. Innkledde bjelker, synlig i stue. Innvendige vegger med malte flater, malt panel, tapet, baderomsplater, malt strie/tapet og fliser. Gulv har laminat, parkett, malt tregulv, belegg og fliser. Vindu og karmar ufagmessig/ ikke ferdig malt. Innvendige dører malte trefyllingsdører og slette, finerte dørblader.

Eier opplyser at det er lagt veggspanplater på deler av gulvet i underetasjen for å utjevne nivåforskjell på spongulv og støp dekke. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflater. Eier har skiftet en etasjeskiller ved utbedring av lekkasjeskade. Noen synlige skjevheter og noe høydeforskjell i forbindelse med dette. Skjevheter i gulvene i 2. etg. Spesielt ved inngang, kjøkken og stue. Det har tidligere vært noe mit i trebjelkelaget i kjeller. Dette er blitt behandlet og har ikke vært problem sist 20 år i flg. eier.

Innvendige trapper mellom 1. etg. og 2. etg. av tre med belegg i trinn. Repo i trapp. Innvendig spiral -trapp til underetasje med tretrinn.

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Vedovn i alle tre stuer. Vedovn i nedre stue er koblet av. Vedovn i 2. etg er ikke i bruk. Mangler delvis stein inni denne. Peisovn på kjøkken i 1. etasje. Vedovn i stue 1. etasje. Elementpipe i tilbygd del. Teglpipen i eldre del. Upusset pipe på loft. Ildsteder ble ikke testet på befaringdagen. Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmur. Noe eldre fuktmerker og sperr på sutaket flere steder. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i sutaksbord rundt pipen.

Rom under terreng. Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking

er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue og hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Det er synlig dampspærre og isolasjon i konstruksjonen. Dette kan være risikokonstruksjoner og bør kontrolleres over tid. Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området. Det er krypkjeller under en liten del av boligen. Denne er murt igjen. Liten åpning for inspeksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er gjort som egeninnsats av eier.

Badet inneholder innfliset boblekar, dusjbue med foldedører og dusjpanel med dyser, vegghengt toalett og 2 stk helstøpt servant. Speil og lys over servant. Luke til skittentøy. Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme på badet. Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger. Innvendige vegger med fliser. Fliser på gulv. Det er ikke lagt fliser under boblekar.

Det er fall på gulvet mot sluk. Det er lav terskel til badet. 2 plastsluk på med klemring og mansjett på badet.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på badet. Synlig membran under boblekar. Eier opplyser at membran er påført som egeninnsats i 2004.

Det er smurt ekstra membran under boblekar flere ganger etter dette på tilgjengelige steder fra inspeksjonslukene.

Badet inneholder dusjhjørne med innfoldbare glassdører, innfliset boblekar, vegghengt toalett, to servanter med underskap, speil på vegg. Luke til skittentøysdrop til vaskekjeller.

Mekanisk vifte i yttervegg. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul. Flat terskel for tilluft til badet.

Hulltaking utført fra kjellerrom mot dusjssone i bad.

Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av

konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Bad 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent. Det er montert baderomsplater på vegger på slutten av 90-tallet i flg. eier. Badet er i bruk i dag.

Gulv: mosaikkfliser. Vegger: baderomsplater. Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant med underskap og skap på vegg. Speil over servant.

Luftespalte i yttervegg. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Plastsluk i dusjsone. Varierede fall på gulvet som gjør av det blir vannsøl utenfor dusjsone. Noen av baderomsplater er dårlig i nedre ende, spesielt i dusjsone. Sisterne fra toalett lekker/renner. Generell beskrivelse:

Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør. Badet er eldre og bør vurderes oppgradert. Hulltaking utført i kjøkken inn mot dusjssone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje. Kjøkkeninnredning har malte, profilerte trefronter. Skrog av finer. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integriert oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkendisk mot spisedel. Kjøkkenet er oppgradert i 1997. Fronter malt i ettertid. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, i gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut. Det var normal trekk ved bruk av røykempul.

Kjøkken 2. etasje. Kjøkkeninnredning har slette fronter med profillist. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom har helstøpt servant og gulvstående toalett. Underslag med slette fronter. Speil og lys over servant. Mekanisk vifte i vegg. Ikke flat terskel for tilluftluft.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Rørnettet fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Avløpsrør av plast. Noe soilrør. Stakeluke i kjeller. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Mekanisk avsg fra ett våtrom. Ventilator på kjøkkenene. Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler. Varmepumpe i stue underetasje.

VVB i kjeller. 198 liters tank.

Sikringskap i trapp til 2. etasje. Automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikringer er på 35. To stk. Skrusikringer. 13 kurser: 1 X 20 amp 7 X 16 amp 1 X 13 amp 4 X 10 amp 2 målere. Hovedinntak i skap over sikringskap.

Felles sikringskap plassert i trapp til 2. etg.. Boligen har skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer samt to skrusikringer, innebygget jordfeilbryter og automatisk strømvalesere. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. Det anbefales at eventuell ny eier bestiller en utvidet el-kontroll av anlegg.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Drenering fra byggeår. Eldre del er steinsatt med smøremembran mot grunnmur. I del fra 1997 er det lagt grunnmursplast mot terreng. Det er ikke lagt isolasjonsmatter mot grunnmur. Synlig fjell i nedre kjeller. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator mot terreng under befaringen. Noen vegger mot terreng er plater og kledd. Dette regnes som risikokonstruksjoner. Ingen tegn i dag til skader eller fukt. Synlig fjell i kjeller som medfører fare for vanntilsig. Betong, natursteinsmur og lecablokker. Fundamenter er av betong/naturstein. Noe riss og løs puss i vegger og gulv vaskekjeller. Deler av grunnmur ved nedre kjeller mangler puss. Utover dette ble det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Forstøtningsmurer er støpt og av betongbyggestein. Forstøtningsmurer på tomten. To av disse holder på å skli ut/ rase ut. Disse bør utbedres. Terreng faller stedvis mot grunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til elv. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder. Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

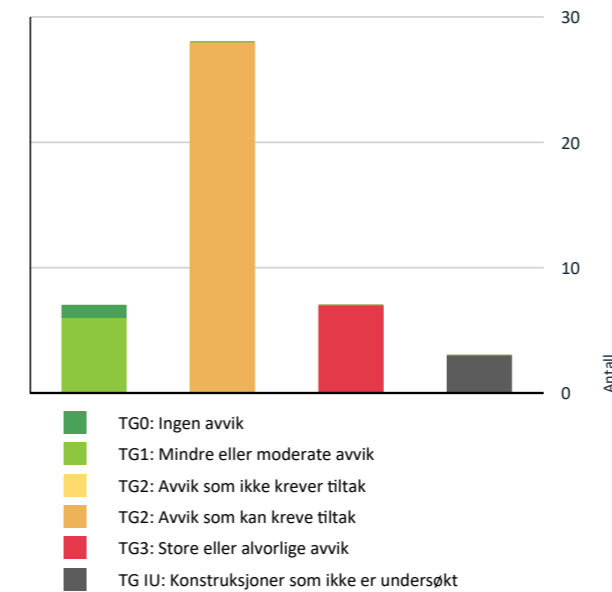
Enebolig med leilighet

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

Det er gjort endringer i planløsningen i forhold til byggemeldte tegninger.

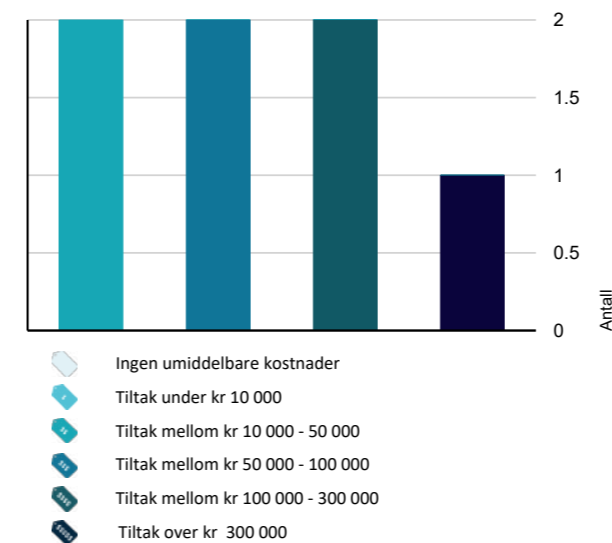
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg. Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 03.04.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner av boligens utside og innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer.

Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen som er tilstands vurdert.

Rommens bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet

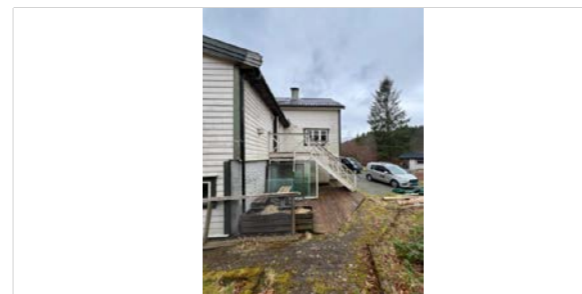
- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Tomteforhold > Septiktank Gå til side
! Utvendig > Dører Gå til side	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	
! Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side	
! Innvendig > Radon Gå til side	
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 08.0.2024

Anvendelse

Bolig til eget bruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med varierende utført vedlikehold. Basert på boligens alder må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Utvidet boligen mot øst.
1997	Tilbygg	Tilbygd del mot nord.
	Ombygging	Boligen er ombygget flere ganger gjennom årene.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Yttertaket tekkes med takplater. Det er lagt nye takplater på nyere del etter lekkasje for noen år siden. Eldre del av er taket skiftet på 80-tallet. Yttertaket er besikket fra bakkenivå og via veluxvindu.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler møneplater på deler av taket. Det mangler litt små biter på enkelte takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tiltak:

- Møneplater må monteres.
- Lokal utbedring av avvik.



Mangler mønebeslag



Gavlbeslag er blåst av

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall til grunn. Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen. Stigetrinn til monterer til pipe og snøfanger montert i gangsoner. Vindskier og regnbord av tre.

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

Trekonstruksjoner med liggende, malt tre-kledning. Enkel falset 7" tre-panel. Vegger med 4" og 6" stender, isolert samt vindsperre. Lufting i kledning nyere del. Kledning skiftet over tid. Yttervegger malt over tid. Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen. Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold. Mangler noe kledning under takutstikk.

Tilstandsrapport

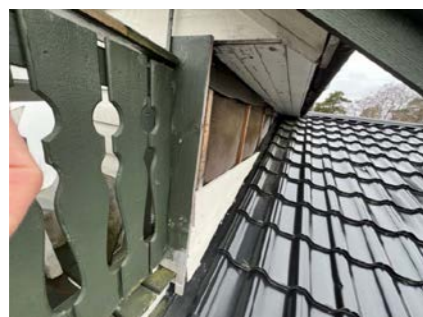
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert at det stedvis mangler kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjoner av takstoler med sutakplater og tresperr med sutaksbord.

Eldre del har tresperr med sutaksbord. Tresperr av ca.4x5 sperr. Isolert mot hoveddel. Delvis understøttede takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker. Noe fukt på sutak ved åpning pipegjennomføring.

Noe synlig muselort på loftene. Vanlig med mus i området om høsten.

På nyere del er det takstoler med sutakplater. Isolert mot hoveddel.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besiktet fra loft. Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert normale skjevheter eller svikt i konstruksjoner. Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon i overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører luften/kondens - problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekrammer. Enkle glass i trekrammer i vindu i del av kjeller. De fleste vinduer er skiftet i 1997. Enkelte vinduer i 2. etg er fra 1982 og 1984. 2 veluxvinduer i 2 etg. Disse er punktert og har tegn til fuktskade. Vinduer i kjeller av ukjent alder.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det mangler tetting rundt vinduer i nedre kjeller. Det har tidligere vært lekkasje ved et vindu på soverom i 1.etg. Dette var i forbindelse med altandør til altan i 2.etg Isoleringsevne er svekket grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



- Det må foretas lokal utbedring.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør settes inn nytt glass i ytterdør som mangler 2-lags glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til liten overbygget luftealtan med tregerde. Ca. 1,3 m².

Utgang fra stue i 1 etg. til betongplattning. Utgang fra stue i underetasje til uteareal. Utgang fra stue i 2 etg. til altan. Ca. 10,2 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Stedvis noe slitt dekke, bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring av avvik.

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med glassfelt til hoveddel. Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel. Altandører av tre med glassfelt fra stue til uteareal. Årstallsmerkinger 1976, 1996 og 1997. Skyvedører i glass og aluminium fra stue til altan. Årstall er 1983. Boddør i kjeller, ukjent alder. Dørene er funksjonelle, men bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved entre har bare ett lags glass. Et glass har blitt knust ikke blitt skiftet.

Altandør i underetasje tar i karm.

Altandør på soverom tar i karm.

Skyvedør er noe tung å åpne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper til inngang av tre og støpt trapp.
Murt trapp og tretrapp til utearealer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

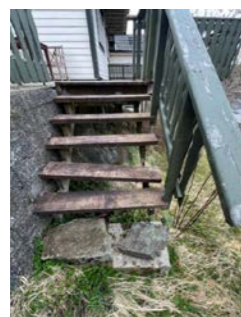
Det er skader på støt trapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trinn i støpt trapp bør oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod under inngang på ca. 9,3 m².
Dukkehus på tomten.
Gjerder i hage har behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjerder i hage har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av gjerder i hagen.



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i enkelte himlinger. Innkledde bjelker, synlig i stue.
Innvendige vegger med malte flater, malt panel, tapet, baderomsplater, malt strie/tapet og fliser.
Gulv har laminat, parkett, malt tregulv, belegg og fliser.
Vindu og karm er ufagmessig/ ikke ferdig malt.

Eier opplyser at det er lagt veggspionplater på deler av gulvet i underetasjen for å utjevne nivåforskjell på spongulv og støp dekke.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Det er synlig fukt i takplater og vegg på arken i 2. etasje.
Slitasje på overflater, manglende listverk og uferdige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingene bør åpnes opp for mer undersøkelser rundt fuktinntregningen.
Lokal utbedring av avvik.
Det må påregnes oppgraderinger av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflater.
Eier har skiftet en etasjeskiller ved utbedring av lekkasjeskade. Noen synlige skjevheter og noe høydeforskjell i forbindelse med dette.
Skjevheter i gulvene i 2. etg. Spesielt ved inngang, kjøkken og stue.
Det har tidligere vært noe mit i trebjelkelaget i kjeller. Dette er blitt behandlet og har ikke vært problem sist 20 år i flg. eier.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store skjevheter i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter registrert i gang 2. etasje.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)).

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i alle tre stuer. Vedovn i nedre stue er koblet av.
Vedovn i 2. etg er ikke i bruk. Mangler delvis stein inni denne.
Peisovn på kjøkken i 1. etasje.
Vedovn i stue 1. etasje.
Elementpipe i tilbygd del.
Teglpipen i eldre del. Upusset pipe på loft.
Ildsteder ble ikke testet på befaringdagen.
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmur.
Noe eldre fuktmerker og sperr på sutaket flere steder.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i sutaksbord rundt pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vedovn i nedre stue koblet fra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales kontroll av ildstedene og pier før de tas i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn kjøkken 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue og hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Det er synlig dampspærre og isolasjon i konstruksjonen. Dette kan være risikokonstruksjoner og bør kontrolleres over tid. Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.



Fuktmåling i stue



Fuktmåling i hobbyrom

TG IU Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under en liten del av boligen. Denne er murt igjen. Liten åpning for inspeksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom 1. etg. og 2. etg. av tre med beleg i trinn. Repo i trapp. Innvendig spiral -trapp til underetasje med tretrinn.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører malte trefyllingsdører og slette, finerte dørblander.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er gjort som egeninnsats av eier.

Badet inneholder innfliset boblekar, dusjbue med foldedører og dusjpanel med dyser, vegghengt toalett og 2 stk helstøpt servant. Speil og lys over servant. Luke til skittentøy. Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme på badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i noen fliser på vegg ved toalett. Løse fuger ved drop til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er ikke lagt fliser under boblekar. Det er fall på gulvet mot sluk. Det er lav terskel til badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er lokalisert noe hulllydd, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 plastsluk på med klemring og mansjett på badet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på badet. Synlig membran under boblekar. Eier opplyser at membran er påført som egeninnsats i 2004. Det er smurt ekstra membran under boblekar flere ganger etter dette på tilgjengelige steder fra inspeksjonslukene.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran er brukt på gulvet, men synlig membran under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfoldbare glassdører, innfliset boblekar, veggengt toalett, to servanter med underskap, speil på vegg. Luke til skittentøysdrop til vaskekjeller.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Knapp for nedspyling til toalett er defekt. Noe slitasje på fronter til baderoms møbler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra systerne kasse. Ny knapp til ned syling bør monteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i yttervegg. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul. Flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventil.

Det er utett rundt mekanisk vifte på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes rundt viften på yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra kjellerrom mot dusjsone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.



Fuktmåling utført fra kjellerrom

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent. Det er montert baderomsplater på vegger på slutten av 90-tallet i flg. eier. Badet er i bruk i dag.

Gulv: mosaikkfliser. Vegger: baderomsplater. Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant med underskap og skap på vegg. Speil over servant.

Luftespalte i yttervegg. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Plastsluk i dusjsone. Varierede fall på gulvet som gjør at det blir vannsøl utenfor dusjsone. Noen av baderomsplater er dårlig i nedre ende, spesielt i dusjsone. Systerne fra toalett lekker/renner. Generell beskrivelse:

Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør. Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad 2 etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkken inn mot dusjsone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.



Fuktmåling utført i fra kjøkken

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte, profilerte trefronter. Skrog av finer. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Integriert oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkendisk mot spisedel. Kjøkkenet er oppgradert i 1997. Fronter malt i ettertid. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, i gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på skrog i skap under vask og ved kombiskap. Slitt overflater og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring av avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Det var normal trekk ved bruk av røykempul.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter med profilist. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Skjevheter i innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har helstøpt servant og gulvstående toalett. Underslag med slette fronter. Speil og lys over servant. Mekanisk vifte i vegg. Ikke flat terskel for tilluft.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Noe soilrør .
Stakeluke i kjeller.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra ett våtrom.
Ventilator på kjøkkenene.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue underetasje.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke opplyst om service på varmpumpen. Pumpen ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll og service jevnlig av varmpumper.



TG 2 Varmtvannstank

VVB i kjeller. 198 liters tank.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i trapp til 2 etasje. Automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikringer er på 35. To stk. Skrusikringer.
13 kurser:
1 X 20 amp
7 X 16 amp
1 X 13 amp
4 X 10 amp
2 målere.
Hovedinntak i skap over sikringsskap.

Felles sikringsskap plassert i trapp til 2. etg..

Boligen har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer samt to skrusikringer, innebygget jordfeilbryter og automatisk strømvalesere.
Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.
Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringdagen. Det anbefales at eventuell ny eier bestiller en utvidet el-kontroll av anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997 1997 i forbindelse med tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nei, det er gjort egeninnsats i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av alle anlegg hvert 5 år.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår. Eldre del er steinsatt med smøremembran mot grunnmur. I del fra 1997 er det lagt grunnmursplast mot terreng. Det er ikke lagt isolasjonsmatter mot grunnmur.

Synlig fjell i nedre kjeller.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator mot terreng under beforingen.

Noen vegger mot terreng er plater og kledd. Dette regnes som risikokonstruksjoner. Ingen tegn i dag til skader eller fukt.

Synlig fjell i kjeller som medfører fare for vanntilslig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

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

Det bør monteres bedre ventilering av rommene i underetasje. Det bør kontrolleres i konstruksjoner mot terreng for evt fukt i disse. Lukket konstruksjoner mot terreng kan være risikokonstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong, natursteinsmur og lecablokker.

Fundamenter er av betong/naturstein. Noe riss og løs puss i vegger og gulv vaskekjeller. Deler av grunnmur ved nedre kjeller mangler puss. Utover dette ble det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand jevnlig. Vedlikehold og oppgradering kan ikke utelukkes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av betongbyggestein.

Forstøtningsmurer på tomten. To av disse holder på å skli ut/ rase ut. Disse bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler sikring på noen forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må sikres mot fare for fall fra forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis terrengjusteringer bør utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til elv.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Løst lokk på septiktankene.

Det var tilbakeslag fra septiktank sist gang i 2018. Utbedret gjennom forsikringselskap. Dette har skjedd to ganger siste 30 år. Entreprenør fant ut at septiktank er montert feil men har fungert tilfredsstillende likevel.

Konsekvens/tiltak

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

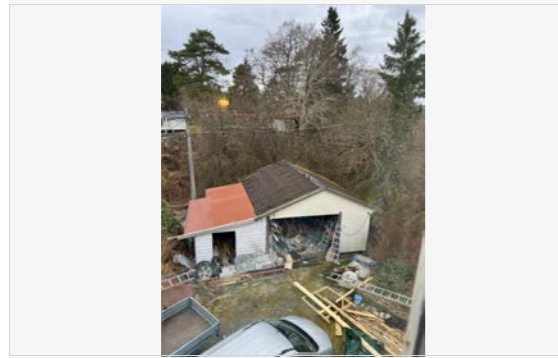
Skifte av lokk til septiktank.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass

Byggeår

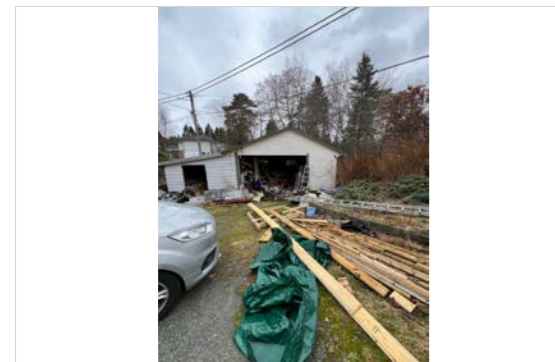
1994

Kommentar

I flg. eier.

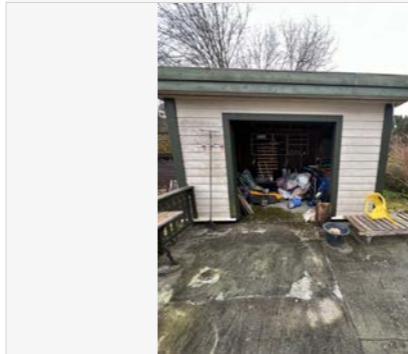
Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak. Takstoler teknet med takplater. Yttervegger med stående trekledning. Betongdekke. Innlagt strøm. Det er ikke innsatt port i garasjen. Det er lekkasje fra yttertak. Dårlig yttertak. medfører at det er fukt i trevirke i garasjen. Påkostninger og oppgraderinger må påregnes.

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak. Trekket med takplater. Liggende og stående malt trekledning. Tresperr. Garasjen mangler port. Det lekker fra yttertaket. Bør skiftes dette både på lager og i garasjen.

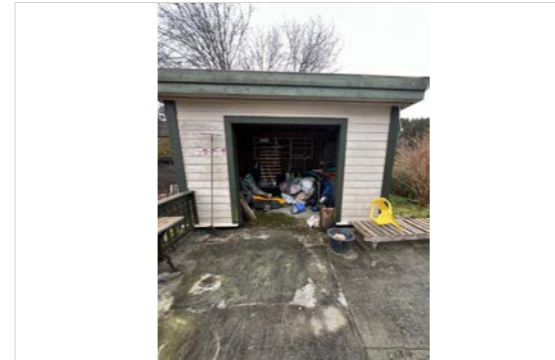
Uthus

**Anvendelse**

Lagerplass.

Byggeår**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Uthus oppført i trekonstruksjoner. Tresperr med takplater. Liggende malt trekledning. Innsatt 2 vinduer. Åpent uthus. Noe fuktmerker i sutaksplater i uthus.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig med leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		17		17			17
Kjeller 2	29	9		38			38
Underetasje	60			60			60
1. etasje	156			156	1		156
2. etasje	88			88	10		88
Loft							
Loft 2							
SUM	333	26			11		359
SUM BRA	359						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Kjeller 2	Uinnredet kjellerrom	Utebod	
Underetasje	Hobbyrom/bar, Stue		
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, 4 soverom, Stue, Toalettrom, Trapperom		
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, 2 soverom, Kontor, Trapperom		
Loft			
Loft 2			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige i gang 2. etasje. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.
Nedtrekkstige i entrè til loft 1. etasje. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer i planløsningen i forhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
1. etasje		52		52			52	
SUM		52					52	
SUM BRA	52							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

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 med leilighet	304	46
Garasje	0	52
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Kjell Erik Lindal Bjorheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	116		0	1799 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Mildevegen 84

Hjemmelshaver

Kjell Erik Lindal Bjorheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Mildehalvøya.
Butikk, skole, barnehage, idrettsplass og buss i området. Ca 10 minutt kjøring til Lagunen handlesenter med alle daglige servicetilbud. Store jobbområder som Kokstand, Sandsli og Flesland i kort kjøreavstand fra boligen.
Utsikt mot Røytepylen og nærområdet. Solrik tomt.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig. Veirett på veien. Denne er ikke fremvist.
Solidarisk vedlikeholdsplikt av veien.

Tilknytning vann

Private vannledninger fra offentlige. Solidarisk vedlikeholdsplikt på ledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger følger det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Avløpsledninger til septiktank på tomten med spredning til elv. Offentlig tømning.
Det var tilbakeslag fra septiktank sist gang i 2018. Utbedret gjennom forsikringsselskap. Dette har skjedd to ganger siste 30 år. Entreprenør oppdaget at septiktank er montert feil, men den har fungert tilfredsstillende til tross for dette.

Regulering

Ikke regulert område.
KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

Om tomten

Eiet tomt 1 799,00 m²
Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Noe naturtomt. Standlinje på ca 25 meter. En inngang med overbygg og betongplattning, og en inngang med treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Bygning
Bygningsnummer: 139535979
Husløpenummer
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 1956
Antall_etasjer: 4
Bruksareal: 355
Antall_boenheter: 2

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000
Saksnummer: 201418880
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Angitthensyn landskap: Funksjonell strandsone.
KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og fritidsboliger i området.
Enebolig på 3 etasjer, 2 loft og 2 kjellere. Bod under inngangsparti. Utleiedel i 2. etasje.
Frittstående garasje med tilbygd vedskjul/verksted. Ett uthus og ett dukkehus på tomten.
Steinbrygge med flytebrygge.

Standard

Bygningen med normal standard ihht. byggeår og har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1956 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være ved slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Parkering

Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2001	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	03.04.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	12.04.2024	Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei
www.bergenskart.no	08.04.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei
www.seeiendom.no	08.04.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• **Normal 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.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TL6958>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506230010	
Selger 1 navn	
Kjell Erik Lindal Bjorheim	
Gateadresse	
Mildevegen 84	
Poststed	Postnr
HJELLESTAD	5259
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	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	3
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	Tryg
Polise/avtalnr.	8725348

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KELB

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er sprekke i noen fliser på vegg ved vegghengt toalett og neddrop til vaskekjeller. Gjelder badet i 1. etasje. Badet er fra 2004.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badet i 1. etasje er gjort som egeninnsats i 2004. Badet i 2. etasje er gjort på 90-tallet av forrige eier.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er smurt smøremembran med membranbånd og mansjetter på badet i 1. etasje. To nye sluk i 2004.
- 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
Beskrivelse: Det har vært tilbakeslag mellom septiktank og sluk i kjeller i 2018. Dette var en forsikrings sak pga rør brudd i inntak til septiktank. Utbedret.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Yttertak til garasjen er utett og bør skiftes. Det er fuktmerker i sutaksplater i uthus. Det har vært flere lekkasje over tid. Blitt utbedret underveis. Det er fuktinntregning i arket stue 2. etasje. Dette er tettet. Det kom noe vann inn ved pipe ved mye regn i høsten 2024.
- 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
Beskrivelse: Vedkamin i 2. etasje er ikke i bruk pga løse brennstein i denne. Vedovn i underetasje er frakoblet. Ovnene i boligen er ikke rentbrennende.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er synlig skjevheter i gulvene i 2. etasje og på soverom i 1. etasje. Skjevheter i 2. etasje kan skyldes spregningsarbeider i forbindelse med tilbygg i 1997.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Boligen står i skogsområdet. Det er vanlig at mus trenger inn i kjeller om høsten.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det er blitt skiftet stikkontakter og lampepunkter av eier.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: KELB

2

Document reference: 1506230010

Document reference: 1506230010

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1506230010

Tilleggskommentar

De siste årene har storparten av boligen vært utleidd.

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

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

Document reference: 1506230010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Erik Bjorheim	e4df4c2bbb1f1fa9b70d4945 a6fc389026a9f8f1	25.11.2024 15:54:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506230010

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

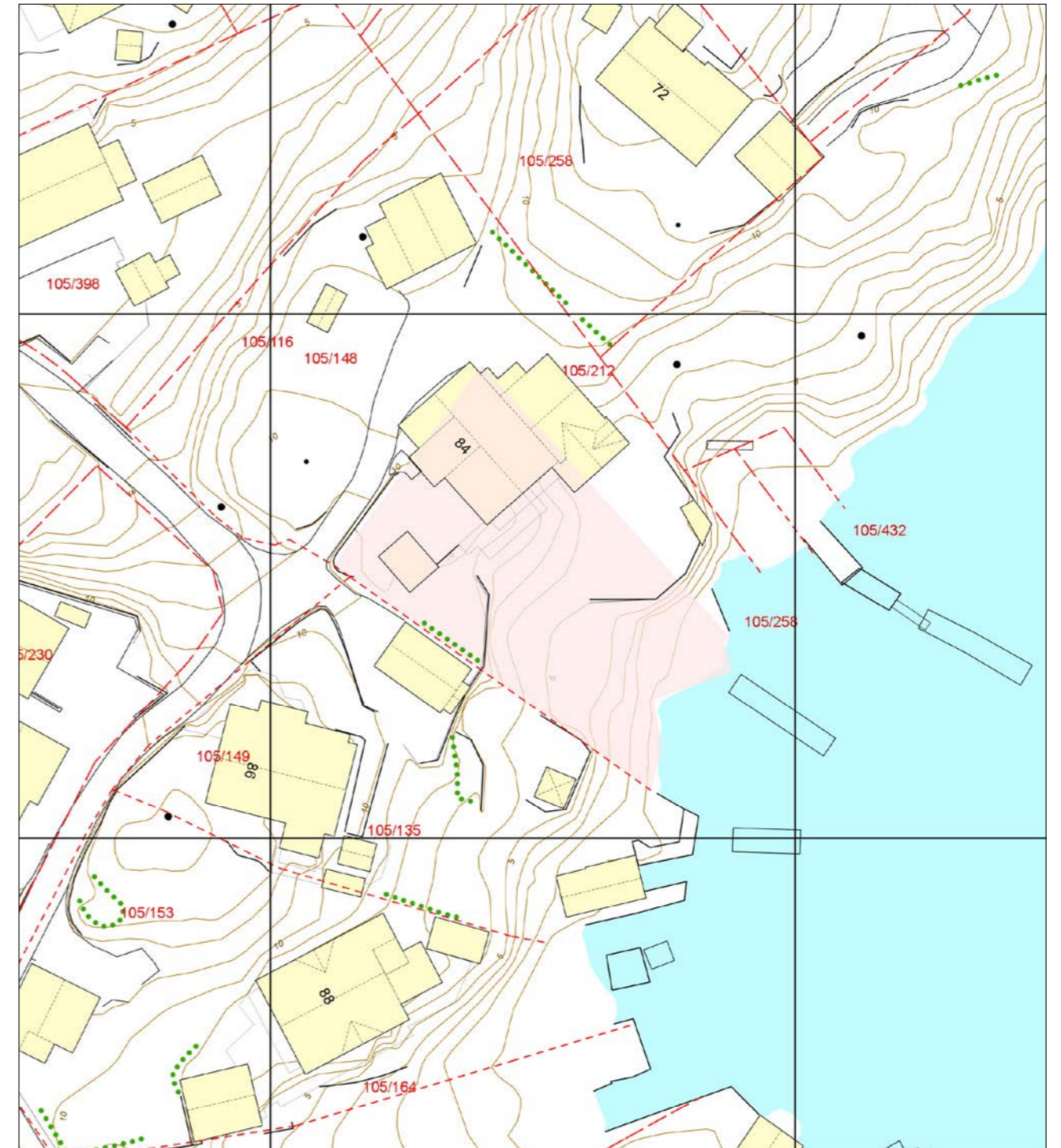


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/116/0/0
Adresse: Mildevegen 84, 5259 HJELLESTAD



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	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mildevegen 84
5259 HJELLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230010

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.11.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon