

aktiv.



Sandvikvegen 14, 5354 STRAUME

**Fantastisk sjøeiendom med
utleidel (ikke omsøkt), strandlinje
og naust! Stor garasje og solrike
utearealer!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

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

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 990 000,-
Omkostn.: Kr 351 100,-
Total ink omk.: Kr 14 341 100,-
Selger: Kari Næss
Jeanett Runderheim
Christian Siglevik Stigen
Elise Tusberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 467/576 kvm
Tomtstr.: 1234.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 53
Gnr. 37, bnr. 188
Oppdragsnr.: 1503250163

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Sandvikvegen 14!

Velkommen til en sjelden mulighet på vakre Straume! Denne eiendommen kombinerer det beste av sjøliv og komfort, med enebolig med utleiedel (ikke omsøkt) og integrert garasje, naust, brygge og solrike utearealer – alt tilrettelagt for å nyte livet ved sjøen.

Velholdt og innholdsrik enebolig med god planløsning, store rom og høy standard på innredning og utstyr. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund! Eiendommen har unike utearealer som strekker seg helt ned til sjøen.

Attraktiv og sentral beliggenhet på Straume hvor du bor i kort avstand fra skole, barnehage, dagligvare og busstopp. Umiddelbar næhet til flotte turterreng, sjø - og båtliv.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Tilstandsrapport51
Egenerklæring77
Nabolagsprofil.....91
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100



Aktiv Eiendomsmegling v/Roger
Glesnes har gleden av å presentere
Sandvikvegen 14!



Velkommen til en sjelden mulighet på
vakre Straume!



Denne eiendommen kombinerer det
beste av sjøliv og komfort!

















Planløsning

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WBOLIGFOTO

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

Planløsning

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

WBOLIGFOTO

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

Planløsning

U. etasje



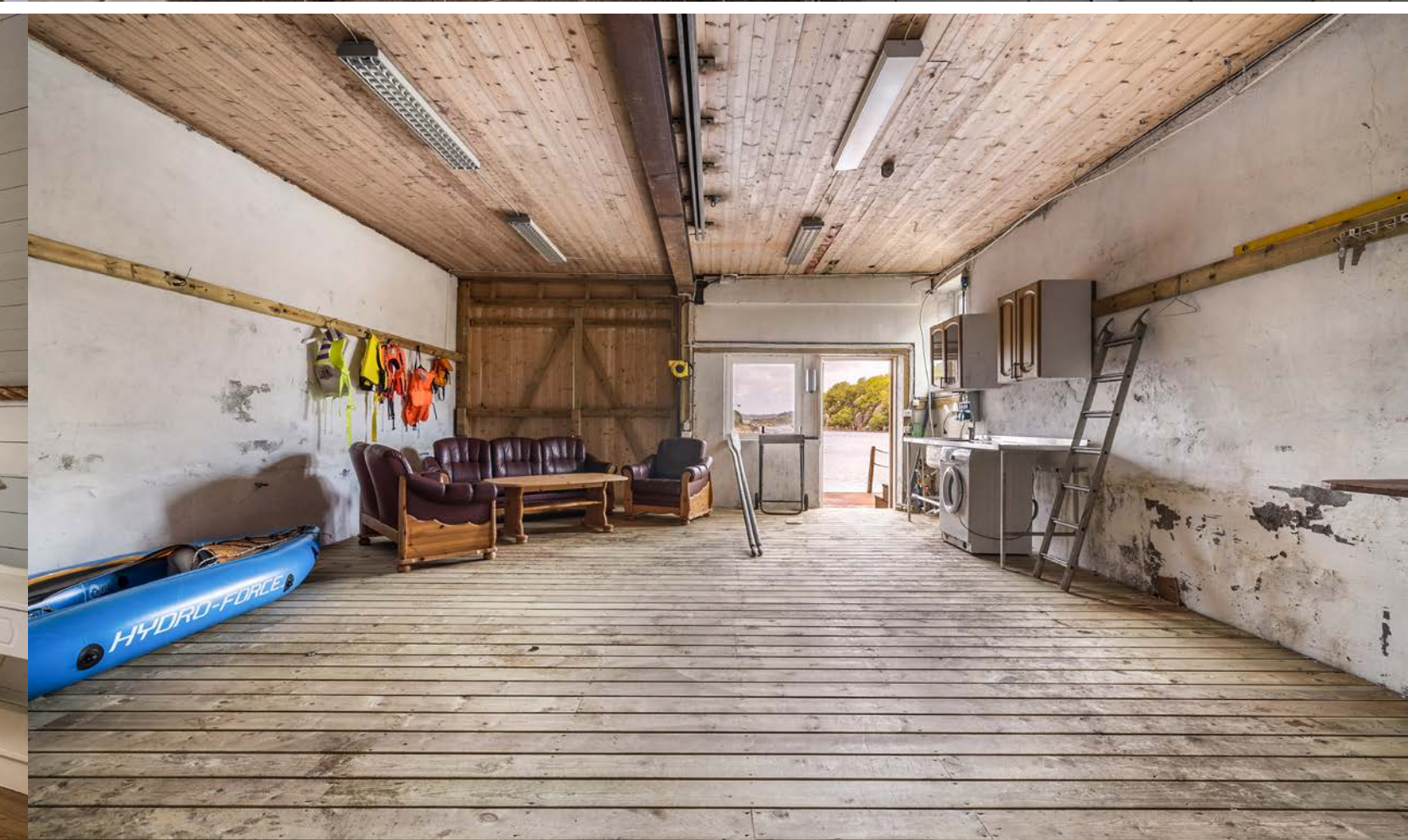
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

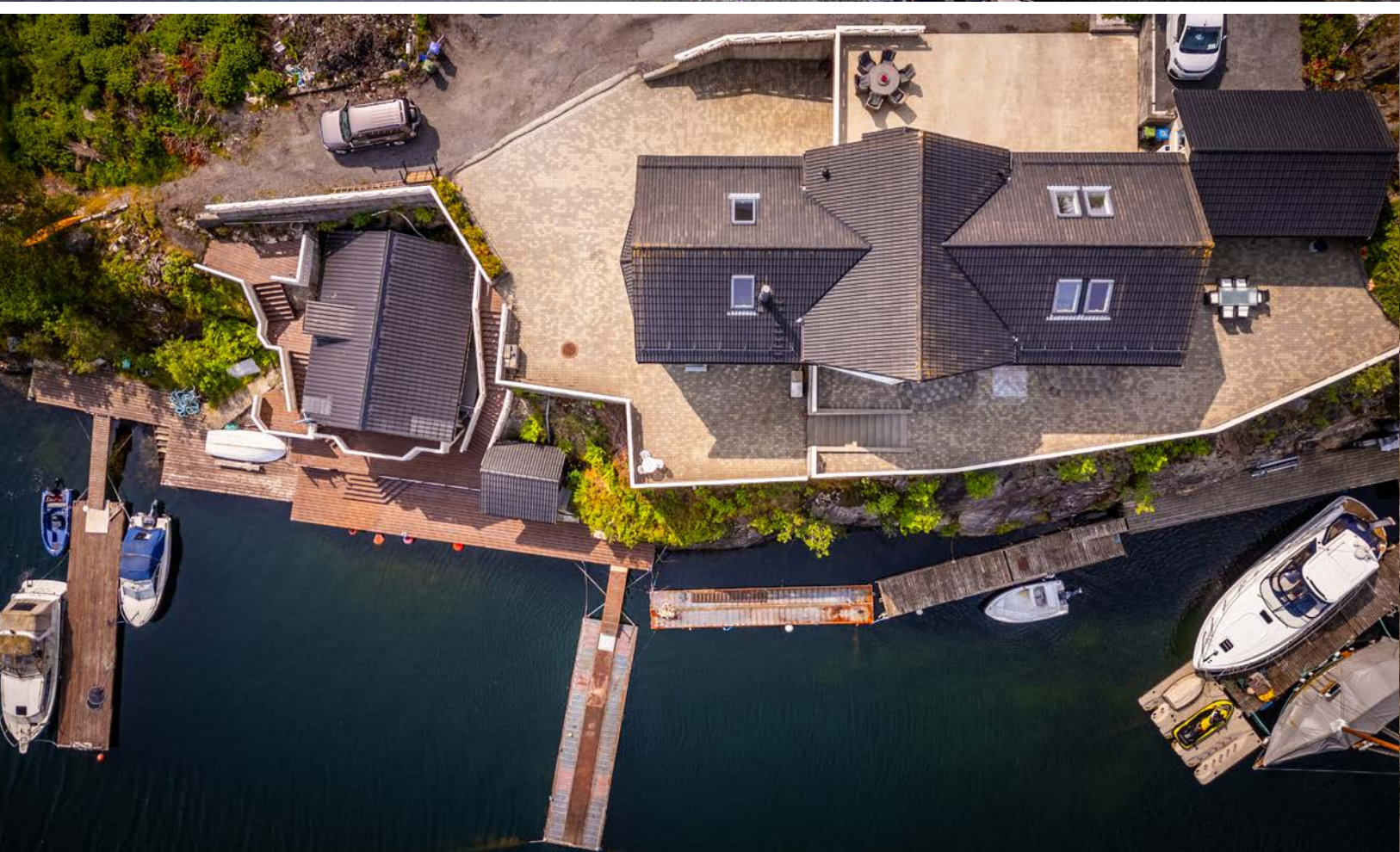
WBOLIGFOTO

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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 467 m²

BRA - e: 109 m²

BRA totalt: 576 m²

TBA: 110 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 159 m² Gang (17,8 m²), bad (7 m²), teknisk

rom (24,1 m²), verksted (32,3 m²), bod (6,5 m²),

garasje (44,7 m²), kontor (14,5 m²), innvendig bod

(7,8 m²)1. etasje

BRA-i: 151 59 m² Entrè (5,8 m²), bad (7,5 m²), stue

(52 m²), kjøkken (39 m²), vaskerom (3,5 m²),

soverom 1 (23,3 m²), bad v/soverom (8,5 m²),

soverom 2 (8,5 m²) Utleiedel: Entre/gang (14,1 m²),

soverom (15,5 m²), bad (5,2 m²), stue/kjøkken (22,1

m²)

2. etasje

BRA-i: 98 m² Bad (7,4 m²), stue (38 m²), soverom 1

(32 m²), soverom 2 (19,7 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

110 m²

Nøst

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 79 30 m² Nøst: Underetasje (48 m²), loft (31

m²) Utestue (30 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i

avrundet m². Det er bruken av rommene på

befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom,

rommene kan likevel være i strid med teknisk

forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1234.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein,

trapper, grus og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en praktfull beliggenhet med en

høytliggende plassering som sikrer storslått utsikt

utover fjorden, som også er eiendommens

nærmeste nabo. Her bor du i naturskjønne

omgivelser med umiddelbarnærhet til sjø-og båtliv, i

tillegg til kort vei til de fleste hverdagsaktiviteter.

Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000

Sartorparken og Bunnpris Sartor som begge ligger

ca. 5 minutt med bil unna. For et utvidet butikk - og

servicetilbud ligger Sartor Storsenter like i nærheten

av Rema 1000. Her finner du bl.a Vinmonopol,

apotek, blomsterbutikk, klesbutikker, bakeri, i tillegg

til kino m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Foldnes skule (1-7 klasse)

- Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra

- Brattholmen skule (1-7 klasse)

- Fjell ungdomsskule (8-10 klasse)

- Sotra vidaregåande skule

- Olsvikåsen vidaregåande skole

- Tiriltunet barnehage (0-5 år)

- Leirstaden barnehage (0-5 år)

- Straume barnehage (0-5 år)

Kort vei til flotte turterreng ved Saltskohavn,

Larslibua, Sotravatnet og Kyrkjevegen. Det er også

gode padlemuligheter i Vågen og ved Anglavika hvor

RAN Seilforening også holder til. For den som liker å

trene innendørs er det en kort kjøre tur til IN Shape

Sotra, MOVA Straume og Sporty Straume.

Nærmeste bussholdeplass er Anglavika som ligger

ca. 3 minutters gange unna. Herfra går linje 449 og

445. Linje 445 går til bl.a Bergen Busstasjon via

Straume terminal som ligger ved Sartor Storsenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig:

Boligen har grunnmur i betong. Yttervegger i

trekonstruksjoner, kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjon med A-takstoler og takoppløft.

Yttertekking av betongtakstein.

Nøst:

Nøst har grunnmur/ringmur i betong. Yttervegger i

trekonstruksjoner, kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjon med takoppløft og yttertekking

av metallplater. Det er synlig rust på tak, skader på

metallplater, råte i kledning og større mengder

kalkutslag på grunnmur. Det må påregnes

oppgraderinger/utbedringer. Nøst er ikke videre

undersøkt.

Utestue:

Utestue har grunnmur/ringmur i steinblokk og

betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med

trekledning. Saltakskonstruksjon med yttertekking

av betongtakstein. Utestue er ikke videre undersøkt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor

ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor

være skader og andre forhold ved eiendommen som

ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til

å foreta en særlig grundig undersøkelse av

eiendommen, gjerne med bistand av teknisk

sakkyndig. Jeg har bodd her men det er Jonny som

har tatt seg alt vedlikehold inne og ute. Alt teknisk

og bygg.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden

av å presentere Sandvikvegen 14!

Velkommen til en sjelden mulighet på vakre

Straume! Denne eiendommen kombinerer det beste

av sjøliv og komfort, med enebolig med utleiedel og

integrert garasje, eget naust, brygge og solrike

utearealer – alt tilrettelagt for å nyte livet ved sjøen.

Rause og solrike utearealer som strekker seg helt

ned til sjøen, med fantastisk sjøutsikt og umiddelbar

nærhet til fjorden gjør denne eiendommen sjelden

og unik. Ved huset har du store terrasseareal,

opparbeidet med belegningsstein og god plass til møblering av flere sittegrupper, solsenger og parasoll. Terrassen strekker seg rundt deler av huset i flere nivå med trappeadkomst mellom. Det er etablert trapp videre ned mot naustet og bryggen. Eiendommens flotte uteplasser vil man garantert få mye glede av!

Eneboligen går over 3 plan og har utleiedel (ikke omsøkt) med separat inngang i underetasjen. Hoveddelen (1.etasje + loft) har en stor og luftig planløsning med fin flyt mellom de ulike rommene. Store vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og en luftig atmosfære, i tillegg til nydelig sjøutsikt.

Du møtes av et velstelt og trivelig inngangsparti hvor bilen enkelt kan parkeres like utenfor, eller på nedsiden av eiendommen, enten i innkjørselen eller i den store garasjen hvor du kan gå tørrskodd inn i boligen.

Hovedetasje:
Romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I gangen er det adkomst til et flott helfliset bad som inneholder servant i møblement, speil vegghengt toalett og dusjhjørne.

I denne etasjen ligger de store oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken. Stor stue med gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, sofa - og tvmøbler.

Flott og tidløst kjøkken utført i klassisk stil med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Her har du godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekovn, vask, dobbel kombiskap og oppvaskmaskin. Praktisk kjøkkenøy

gir både ekstra skaplass og arbeidsflate. God plass til møblering av større spisebordsgruppe på kjøkkenet hvor også har flere vinduer som strekker seg fra tak til gulv og sørger for en fantastisk atmosfære.

Hovedsoverommet har en-suit løsning med eget bad og garderoberom. God plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. Badet i tilknytning til hovedsoverommet er pent helfliset og inneholder servant i møblement, speil m/belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar.

Soverom 2 lar seg enkelt møblere med seng, nattbord og garderobeskap.

I denne etasjen ligger også et praktisk separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Loft:
Fra stuen er det trapp opp til 2.etasje hvor du finner 2 store soverom, bad og en tv-stue - perfekt om man er mange i huset. God plass til møblering av sittegruppe i tv-stuen. Legg merke til de store vindusflatene som virkelig er rommets blikkfang. Her kan du nyte den flotte sjøutsikten. Begge soverommene i denne etasjen har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Badet er utført med fliser på gulv - og veggflater og inneholder servant i møblement, dusjhjørne og vegghengt toalett.

U.etasje:
I underetasjen tilhørende hoveddelen ligger en stor og romslig gang med adkomst til bad, og store bodareal med gode lagringsmuligheter. I gangen er det også praktisk inn/utgang til garasjen, noe man

også har fra den ene boden. Badet er helfliset og inneholder servant i møblement, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utleiedel (ikke omsøkt):
Separat inngang til utleidelen på nedsiden av huset. Utleidelen består av gang, kjøkken/stue, soverom og bad. Stor og romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Åpen stue - og kjøkkenløsning med plass til møblering av spisebord, sofa - og tvmøbler. Stort soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Badet er utført med fliser på gulv - og veggflater og er utstyrt med servant i møblement, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at utleidelen ikke er godkjent som egen boenhet ihht. eiendommens matrikkel.

Naust:
Naustet består av 2 etasjer og balkong, hvor du har ett nausterom i 1.etasje og en innredet del på loft (stue, kjøkkenkrok, bad, soverom). Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at oppføring og innredning av naustet er godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard
Underetasje:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser i gang og på bad. Malt betonggulv på teknisk rom
Vegger: Malt veggfornyertapet. Fliser på bad.
Himling: Takess plater.

1.etasje:

Gulv: 3-stavs laminat. Fliser i entre, på vaskerom og bad.
Vegger: Malt veggfornyertapet og panelplater.
Fliser på bad.
Himling: Takess plater.

2.etasje:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malt veggfornyertapet og panelplater.
Fliser på bad.
Himling: Malt panel. Takess plater på bad.

Utleiedel:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser i entre/gang og på bad.
Vegger: Malt veggfornyertapet og panelplater. Fliser på bad
Himling: Malte slette overflater
Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong:
Det er påvist knirk i gulv og lokale høydeforskjeller. Avvikene er +- 1,5cm.

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

Forhold som har fått TG2:
Vinduer og ytterdører: vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad 1.etasje Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2

vurderes med bakgrunn i alder.

Vaskerom Overflate vegger og himling: TG2 vurderer med bakgrunn i alder og observasjoner.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad underetasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad underetasje Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad 2.etasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad 2.etasje Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Bad i utleiedel Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad i utleiedel Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad i utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Bad ved soverom Overflate vegger og himling: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad ved soverom Overflate gulv: TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Bad ved soverom Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Kjøkken: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Varmtvannsbereder: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Forhold som har fått TG3:
Vaskerom Overflate gulv: TG3 vurderes med bakgrunn i påvist motfall. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i stor garasje, ellers god plass til parkering av flere biler i innkjørselen.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peis i stue. Hjemmelshaver opplyser om at det er vannbåren varme i nesten hele 1.etasje (ikke soverommene) og underetasje. Balansert

ventilasjon med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 065

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt
Det praktiseres p.t ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 979 169

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 916 677

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 37, bruksnummer 53 i Øygarden kommune.Gårdsnummer 37, bruksnummer 188 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg
Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

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

4626/37/53:
27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:188
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 12711 - Erklæring/avtale
Avtale ang. veirettigheter og bruk av vei.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4

17.11.1983 - Dokumentnr: 13210 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 53 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 69 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 77 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 134 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

01.01.2020 - Dokumentnr: 1633171 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:37 Bnr:188

27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:188
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1951 - Dokumentnr: 5356 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1074455 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:37 Bnr:53

06.08.1951 - Dokumentnr: 5356 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.

4626/37/188:
27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:188

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1990 - Dokumentnr: 12711 - Erklæring/avtale
Avtale ang. veirettigheter og bruk av vei.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4

17.11.1983 - Dokumentnr: 13210 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 53 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 69 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 77 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
Knr: 1246 Gnr: 37 Bnr: 134 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

01.01.2020 - Dokumentnr: 1633171 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:37 Bnr:188

27.01.1976 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:188
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1951 - Dokumentnr: 5356 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1074455 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:37 Bnr:53

06.08.1951 - Dokumentnr: 5356 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:37 Bnr:4
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra
fritidsbolig til bolig og garasjetilbygg, datert
29.11.2012.
Det foreligger ferdigattest for to brygger og
flytebrygge, datert 27.06.2011.

Megler har mottatt plantegning fra selger av loft og
underetasje som er stemplet av kommunen, men
disse tegningene er ikke registrert i kommunens
arkiv for denne eiendommen. Det er derfor uklart
om plantegningene kan legges til grunn som
godkjent eller ikke. Megler har derfor ikke kunnet
kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder
formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med
eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte
medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har
lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av
lovlighetsmangler kan for eksempel være at
kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det
ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve
tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.
Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det har blitt etablert en separat inngang til

utleiedelen og lukket av mot hoveddel slik at
utleiedelen fremstår som en selvstendig boenhet.
Eiendommen er registrert med totalt 1 boenhet og
utleiedelen er derfor ikke godkjent som selvstendig
boenhet, slik den fremstår i dagens planløsning.

Megler har ikke mottatt midlertidig brukstillatelse/
ferdigattest på oppføring av naust samt innredning
av naust. Naustet er trolig oppført av tidligere eier
en gang på 80 - tallet. Det foreligger ikke
utslippstillatelse på naustet. Utebod like ved naustet
er ikke søkt om eller godkjent. 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.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg
godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.11.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann: Nei
Offentlig avløp: Nei
Privat septikanlegg: Ja
Adkomst fra privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Plannavn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune
(2015 - 2026)
PlanID: 124620130020

Delareal: 1234 m²
KPHensynsonenavn: H810_31
KPGjennomføring: Krav om felles planlegging.

Delareal: 121 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Framtidig.

Delareal: 1111 m²
Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg,
Framtidig
Områdenavn: N

Delareal: 1 m²
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone, Nåværende.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på at utleid leilighet ikke er
godkjent som egen bruksenhet. Eiendommen er
registrert med én boenhet. Kjøper påtar seg risikoen
både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert
til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar
seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med
dette.

Legalpant

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

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
349 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

351 100 (Omkostninger totalt)
367 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
369 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 341 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 357 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 359 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 351 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
- 24 900 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 790 Trykte salgsoppgaver fra kr 0 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 0 Utlegg fotograf (faktuerers direkte fra fotograf (pris fra 8-14000,-)
- 0 Utlegg takst/tilstandsrapport (faktuerers direkte fra takstmann - ligger på 9-20.000,-)

Totalt kr: 204 570

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på utlegg og markedspakke.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

18.06.2025

Enebolig med nøst
Sandvikvegen 14
5354 Straume



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
22	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 10/06/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:37, Bnr: 53
Hjemmelshaver:		Kari Næss
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		1234 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Adkomst fra kommunal vei
Vann:		Privat vannverk
Avløp:		Offentlig
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		2010

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		04.06.2025
Forutsetninger:		Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:		Kari Næss
Tilstede under befaringen:		Kari Næss
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3

OM TOMTEN:	
Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein, trapper, grus og beplantning.	

OM BYGGEMETODEN:	
Boligen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon med A-takstoler og takoppløft. Yttertekking av betongtakstein.	

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2010 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Takstobjektet: Enebolig med nøst

Oppvarming:
Peis i stue. Hjemmelshaver opplyser om at det er vannbåren varme i nesten hele 1.etasje (ikke soverommene) og underetasje.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.

El. Anlegg: Sikringsskapet er plassert i innvendig bod i underetasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør (plastrør) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Peis med isolert stålpipe
På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Underetasje:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser i gang og på bad. Malt betonggulv på teknisk rom
Vegger: Malt veggfornyertapet. Fliser på bad.
Himling: Takess plater.

1.etasje:
Gulv: 3-stavs laminat. Fliser i entre, på vaskerom og bad.
Vegger: Malt veggfornyertapet og panelplater. Fliser på bad.
Himling: Takess plater.

2.etasje:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malt veggfornyer/tapet og panelplater. Fliser på bad.
Himling: Malt panel. Takess plater på bad.

Utleiedel:
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser i entre/gang og på bad.
Vegger: Malt veggforny og panelplater. Fliser på bad
Himling: Malte slette overflater

Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong:
Det er påvist knirk i gulv og lokale høydeforskjeller. Avvikene er +/- 1,5cm.

Det er påvist løse fliser/skifer, manglende fuging i entre/gang og noe svelling i laminat i utleiedel. Lokale utbedringer må påregnes.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

Hjemmelshaver informerer om:
For ca 5 år siden ble det lagt flis på flis på badene i 1.etasje og på bad i 2.etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	159				39	120
1.etasje	151				151	
2.etasje	98				98	
Utleiedel	59				59	
SUM BYGNING	467				347	120
SUM BRA	467					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Nøst		79		110		79
Utestue		30				30
SUM BYGNING		109		110		109
SUM BRA	109					

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

- Underetasje: 159m²
- Gang: 17,8m²
- Bad: 7m²
- Teknisk rom: 24,1m²
- Verksted: 32,3m²
- Bod: 6,5m²
- Garasje: 44,7m²
- Kontor: 14,5m²
- Innvendig bod: 7,8m²

- 1.etasje: 151m²
- Entre:5,8m²
- Bad: 7,5m²
- Stue: 52m²
- Kjøkken: 39m²
- Vaskerom: 3,5m²
- Soverom 1: 23,3m²
- Bad ved soverom: 8,5m²
- Soverom 2: 8,5m²

- 2.etasje: 98m²
- Bad: 7,4m²
- Stue: 38m²
- Soverom 1: 32m²
- Soverom 2: 19,7m²

- Utleiedel: 59m²
- Entre/gang: 14,1m²
- Soverom: 15,5m²
- Bad: 5,2m²
- Stue/kjøkken: 22,1m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

- Nøst: 79m²
- Underetasje: 48m²
- Loft: 31m²

Utestue: 30m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Nøst:
Nøst har grunnmur/ringmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon med takoppløft og yttertekking av metallplater. Det er synlig rust på tak, skader på metallplater, råte i kledning og større mengder kalkutslag på grunnmur. Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer. Nøst er ikke videre undersøkt.

Utestue:
Utestue har grunnmur/ringmur i steinblokk og betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med trekledning. Saltakskonstruksjon med yttertekking av betongtakstein. Utestue er ikke videre undersøkt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

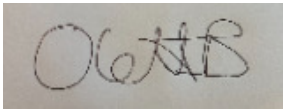
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

10/06/2025



Ole Henrik Berg

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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

Merknader:

Ingen 1.2 Kypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegg av bindingsverk fra byggeår med liggende panel.

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Trevinduer med 2-laghs isolerglass fra byggeår. PWC takvinduer fra byggeår. Malt ytterdør og terrassedører fra byggeår. PWC/stål boddører i underetasje fra byggeår. Malt ytterdør i utleiedel.	
Vinduene, ytterdører, boddører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.	
Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Merknader: Det er påvist at håndtak til boddør i underetasje har funksjonssvikt. Det er påvist store skader på terskel på ytterdør i utleiedel. Det er påvist tregheter ved åpning/lukking av vinduer i utleiedel, samt rust på skruer.	
Det må påregnes utbedringer og vedlikehold av dører, samt vinduer i utleiedel.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
4. Tak TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er benyttet saltakskonstruksjon med A-takstoler. Yttertekking av betongtakstein. Det er snøfangere på begge sider.	
Hjemmelshaver informerer om at det har tidligere vært en lekkasje i pakning på PWC vindu i 2.etasje.Dette er blitt utbedret.	
Betongtakstein har en forventet levetid på ca. 30–60 år, men kan i enkelte tilfeller fungere lenger dersom vedlikehold er utført og forholdene er gunstige.	
Merknader:	
TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og takgjennomføringer) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Takrenner og nedløp i plast. Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
5. Loft TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging) Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er delvis lukket konstruksjon. Utført inspeksjon i kneloft.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
7. Våtrom 7.1 Bad 1.etasje TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med balansert ventilasjon inneholder: Innredning med nedsenket servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	
Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med vannbåren varme og varmekabler	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Badet fungerer derimot med avviket.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra byggeår	
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er benyttet plastsluk med klemring	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra stue mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.	
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.	
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
7.2 Vaskerom	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Vaskerom med panelplater på vegg og balansert ventilasjon inneholder: Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er panelplater i våtsone som ikke er en anbefalt løsning og øker risikoen for kortere levetid og økt utskiftningsintervall.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderer med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 3	7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med sokkelflis og vannbåren varme	
Merknader: Det er motfall på vaskerom. Topp slukrist er høyere enn flis ved terskel. Ved en lekkasje vil vannet renne mot dør.	
Topp av sokkelflis er ikke tettetuget. Dette øker risikoen for fukt på panelplater og utskiftninger.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.	
For å forhindre skader ved lekkasje må fallforhold utbedres.	
TG3 vurderes med bakgrunn i påvist motfall.	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra byggeår	
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er benyttet plastsluk med klemring	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Hulltaking er ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

7.3 Bad underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med balansert ventilasjon inneholder:
Innredning med nedsenket servant, opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Merknader: Det er registrert at dusj mangler dusjhode og glassvegg eller lignende. I dag tyder det på at rommet er blitt brukt mer som vaskerom.

Det er registrert at fordelerskap mangler deksel.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med vannbåren varme og varmekabler

Merknader: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk med klemring.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det ble gjennomført hulltaking under trapp mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 0%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader: Det er påvist at slukrist ikke er sentrert over sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

7.4 Bad 2.etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med varmekabler eller vannbåren varme inneholder:
Innredning med nedsenket servant, dusjhjørne og vegghengt toalett

Merknader: Det er påvist dør i våtsone med uegnede materialer. Uegnede materialer (Dør i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med varmekabler	
Merknader: Det er påvist ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Det er registrert fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra byggeår Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er benyttet plastsluk med klemring og synlig mansjett.	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra stue mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen . 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.	
©mstr.no	16/26

EIERSKIFTERAPPORT™	
7.5 Bad i utleiedel	
TG 2 7.5.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med mekanisk avtrekk inneholder: Innredning med nedsenket servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.	
Merknader: Det er påvist svertesopp i elastiske fuger i dusj. Svertesopp i fuger skyldes ofte manglende rengjøring, fukt og manglende ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell fornying av fugene for å hindre videre soppvekst.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.5.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med vannbåren varme	
Merknader: Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Ikke tilfredsstillende fallforhold og høydeforskjeller kan påvirke avrenning og føre til opphopning av vann. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning.	
Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.	
Det er registrert svertesopp i elastiske fuger. Svertesopp i fuger skyldes ofte manglende rengjøring, fukt og manglende ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell fornying av fugene for å hindre videre soppvekst.	
Det er påvist skader på flis i dusj. Sår i fliser kan svekke overflaten og bør utbedres for å unngå ytterligere skade.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
©mstr.no	17/26

EIERSKIFTERAPPORT™	
Membranen er fra byggeår Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er benyttet plastsluk med klemring.	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra gang mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.	
7.6 Bad ved soverom TG 2 7.6.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med balansert ventilasjon inneholder: Innredning med dobbel nedsenket servant, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er registrert eldre skruehull som er fuget med elastisk fuge i dusjsone. Det kan øke faren for fukt i konstruksjonen over tid.	
Det er påvist vindu i våtsone ved badekar med uegnede materialer. Uegnete materialer (vindu i våtsone) må fuktbeskyttes/utskiftes for å forhindre at vedlikeholdsintervallet øker og malingsavskalling på lister/dør.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.6.2 Overflate gulv Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset gulv med vannbåren varme og varmekabler	
Merknader: Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav, men badet fungerer med avviket.	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra byggeår Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er benyttet plastsluk i dusj og under badekar.	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det ble gjennomført hulltaking fra soverom mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 0%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2 8.1 Kjøkken	
Vanninstallasjonen er fra byggeår	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate inneholder: Platetopp, stekovn, vask, dobbel kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Merknader: Det er påvist svelling og skader på bunnplate i vaskeskap. Det tyder på tidligere lekkasje/vannsøl.	
Hjemmelshaver informerer om at det har vært tidligere lekkasje fra kjøleskap. Det er påvist noe svelling på gulv.	
Lokale utbedringer må påregnes.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
8.2 Kjøkken utleiedel	
©mstr.no	20/26
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2 8.2 Kjøkken utleiedel	
Vanninstallasjonen er fra byggeår	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over deler av benkeplaten inneholder:	
Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap, ventilator og vask.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Merknader: Det er påvist svelling i benkeplate ved vask.	
Det er påvist knirk i gulv.	
Lokale utbedringer må påregnes.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
9. Rom under terreng	
10. VVS	
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Det er WC med innebygget sistene.	
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.	
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Det er påvist mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon på vegghengt toalett.	
Hovedstoppekran befinner seg på teknisk rom.	
©mstr.no	21/26
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist rust og irr på rør og i fordelerskap på teknisk rom. Anbefaler ytterligere undersøkelser av rørlegger for å avdekke årsak og vurdere tiltak.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2009	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder på teknisk rom på 300L fra 2009	
Merknader: En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Det gjøres oppmerksom på at VVB er i slutten av sin forventede levetid og det må påregnes utbedring innen kort tid.	
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
TG 1	10.3 Vannbåren varme
Rørene er synlige og tilgjengelige.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.	
Rørene vurderes som ok i forhold til alder.	
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.	
Hjemmelshaver opplyser om at det er vannbåren varme i nesten hele 1.etasje (ikke soverommene) og i underetasje.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	10.5 Ventilasjon
Det er ikke påvist lukt fra anlegget.	
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009	
Det var sist inspisert i 2025	
Det var rengjort i 2025	
Boligen har balansert ventilasjon.	
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Balansert ventilasjon med anlegg plassert på teknisk rom	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent	
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.	
Det elektriske anlegget ble installert i 2010	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Kabler er tilstrekkelig festet.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.	
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Automatsikringer i sikringsskap i innvendig bod i underetasje.	
Automatsikringer i sikringsskap i utleiedel.	
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).	
Merknader: Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og brannvarsler i stue, stue i 2.etasje og i gang i underetasje. Hjemmelshaver informerer om at dette vil bli utbedret før visning/overtakelse.

Trapp mangler håndløper. For å forhindre fall og ulykker må dette utbedres i henhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderer med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.3.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.3.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.3.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.4.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.4.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.4.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
7.5.1	Bad i utleiedel Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.5.2	Bad i utleiedel Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.5.3	Bad i utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
7.6.1	Bad ved soverom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.6.2	Bad ved soverom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.6.3	Bad ved soverom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 vurderes med bakgrunn i påvist motfall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250163

Selger 1 navn

Kari Næss

Gateadresse

Sandvikvegen 14

Poststed

STRAUME

Postnr

5354

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Jonny Vilnar Tusberg

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250163

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har bodd her men det er Jonny som har tatt seg alt vedlikehold inne og ute.Alt teknisk og bygg

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1503250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Næss	c26444df5cf737f8b72310055d0e235c9d48d4e1	11.06.202514:53:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250163

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

 Fjell kommune Postboks 184 5342 STRAUME	Ferdigattest			
	Saksnr 2010/1904		Løpenr 25014/2012	
	Eigedom/byggjestad Anglevika			
	Gnr 37	Bnr 53	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Søknadskonsulent K. A. Gislefoss Postboks 422 5343 Straume	Tiltakshavar (namn og adresse) Jonny Tusberg Sandvikvegen 14 5353 Straume
--	--

Spesifikasjon		
Dykkar søknad Motteke 22.11.2012 (komplett 28.11.2012)		
Tiltak/bygg: Bruksendring frå fritidsbustad til bustad og garasjetilbygg		
Vedtak gjort av: Delegert plan- og utbyggingssjefen		Vedtak dato 30.11.2011
Vedtaknr DPU. 11/974		
Dato sluttkontroll 15.10.2012 15.10.2012	Kontrollansvarleg Magnussen Bygg Vest Forskaling AS	
Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningslinjer. Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10		

Underskrift		
Stad Straume	Dato 29.11.2012	Stempel/underskrift Tonje Kyrkjeide Åsebø

Kopi til			
Jonny Tusberg	Sandviksvegen 3	5353	STRAUME

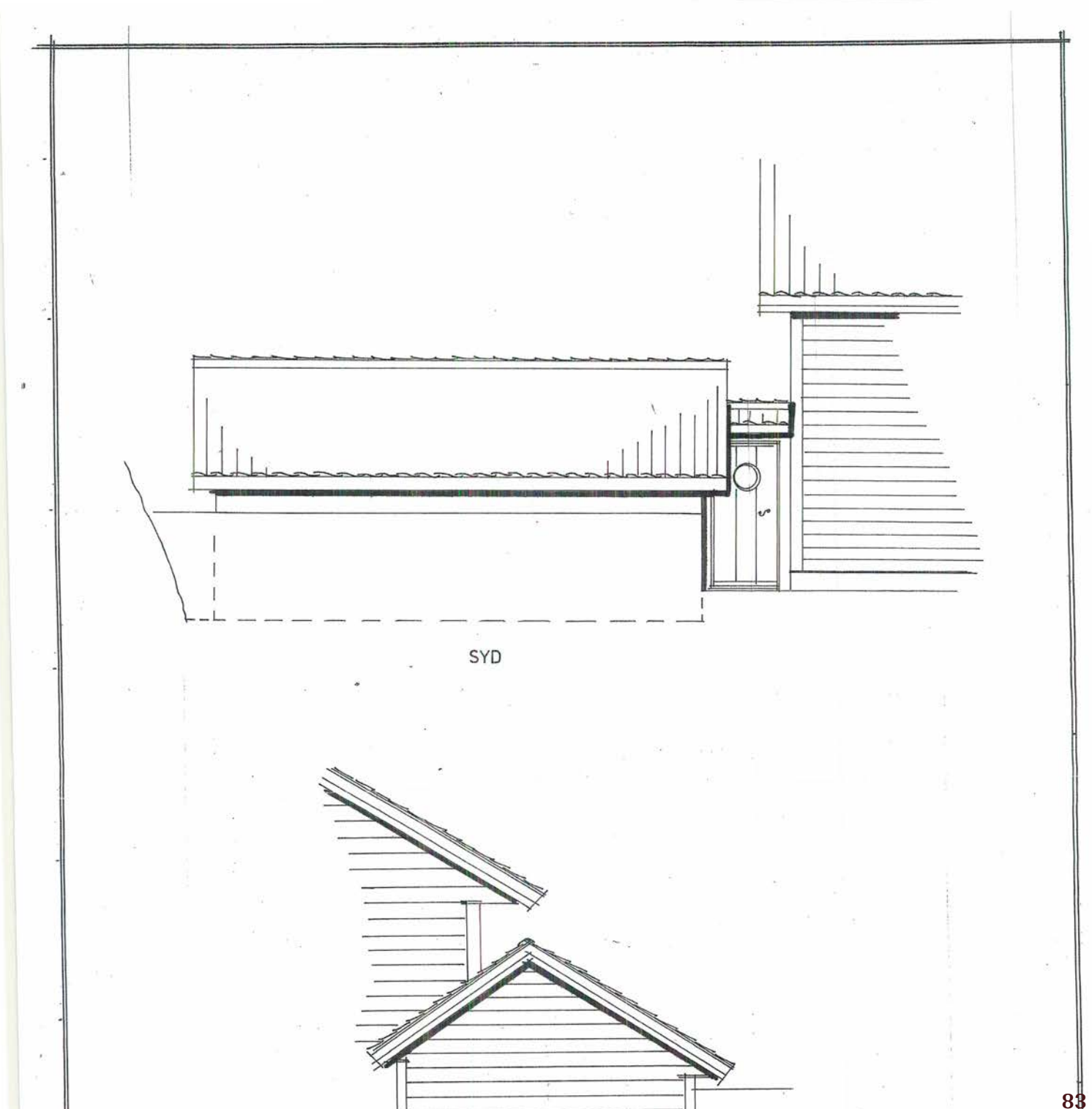
 Fjell kommune Postboks 184 5342 STRAUME	Ferdigattest			
	Saksnr 2010/1142		Løpenr 14318/2011	
	Eigedom/byggjestad Sandvikvegen, 5353 STRAUME			
	Gnr 37	Bnr 53, 123, 183, 188	Festenr	Seksjonsnr

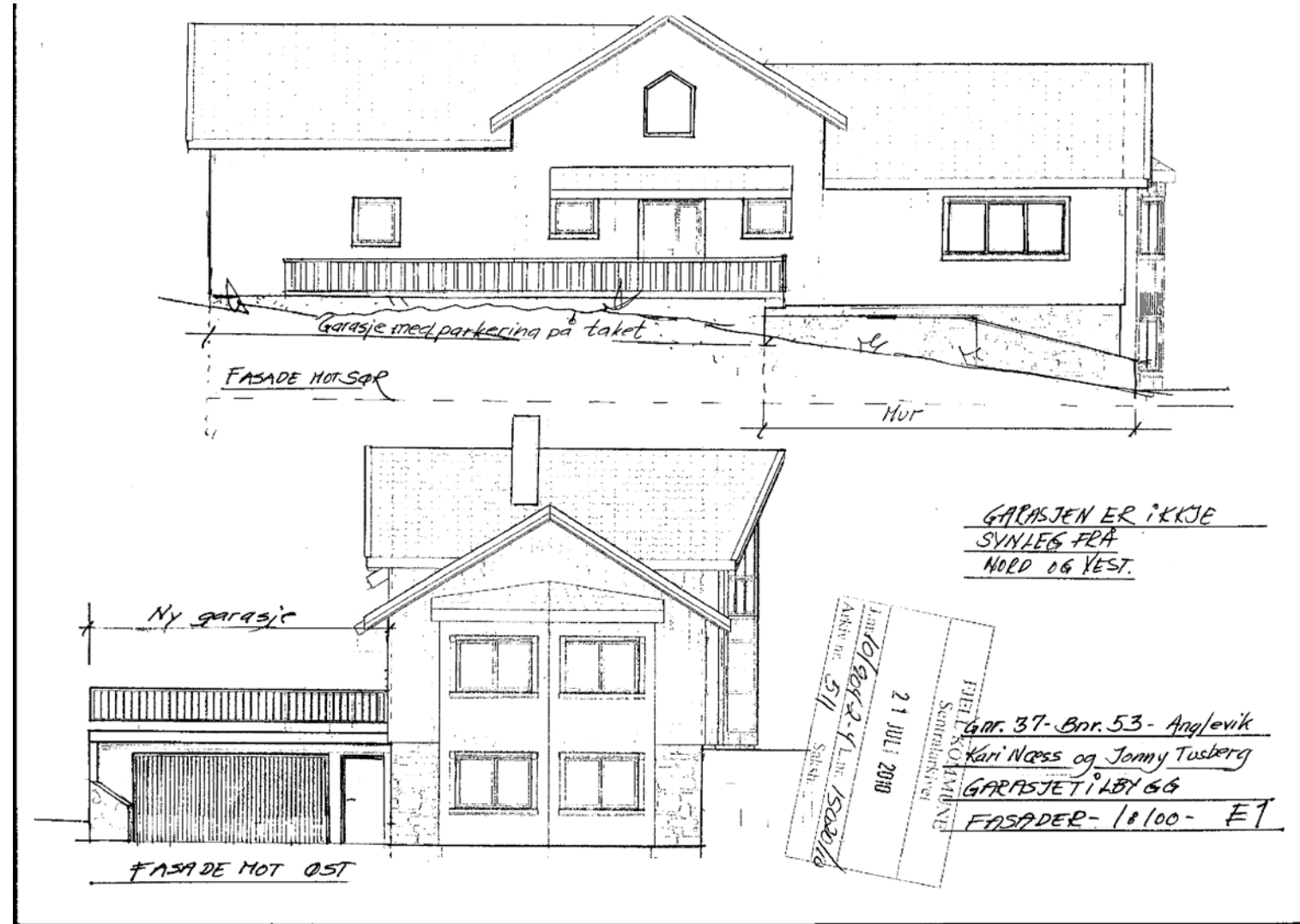
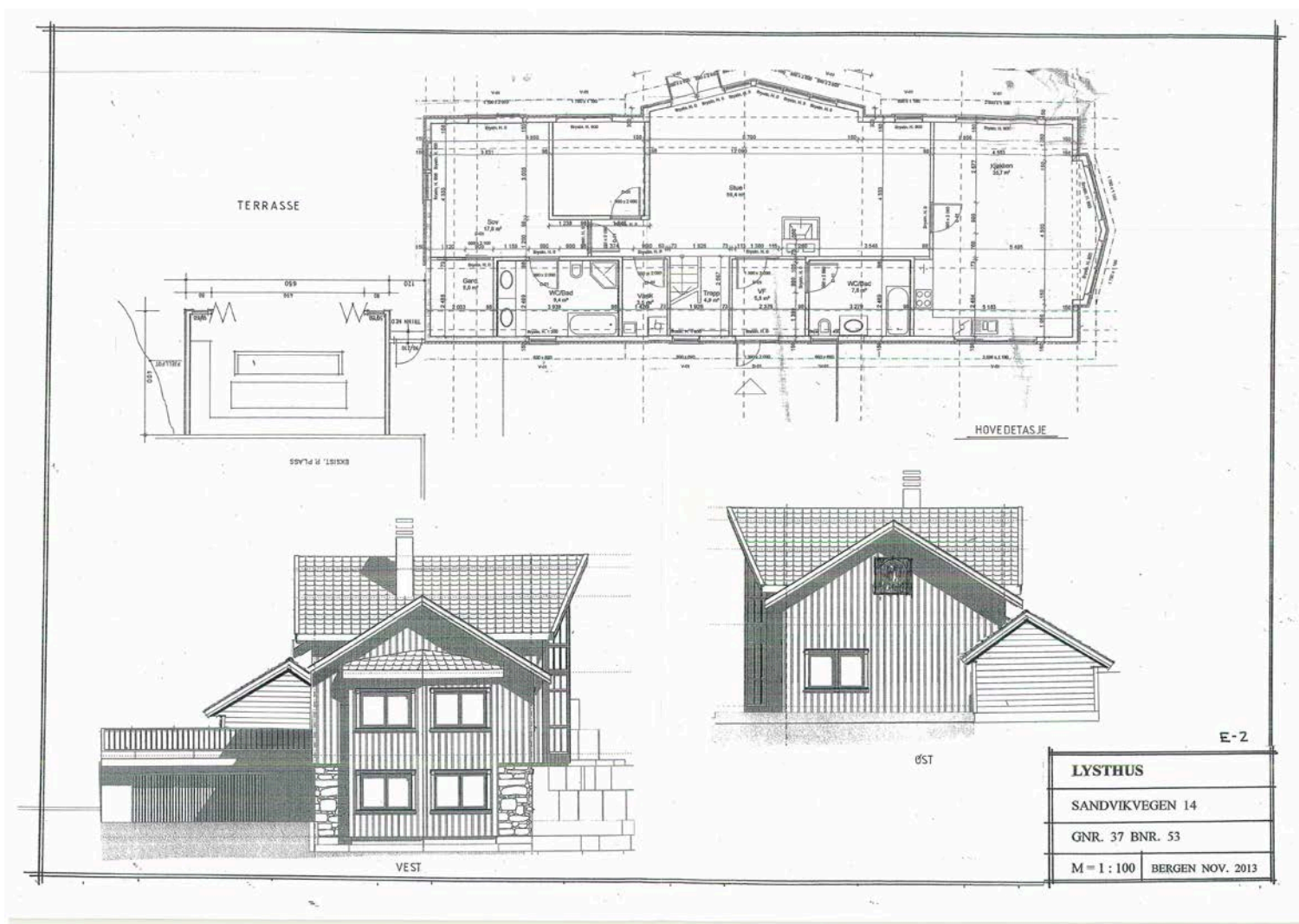
Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Søknadskonsulent K. A. Gislefoss Postboks 184 5343 STRAUME	Tiltakshavar (namn og adresse) Jonny Tusberg m.fl. Sandvikvegen 3 5353 STRAUME
--	---

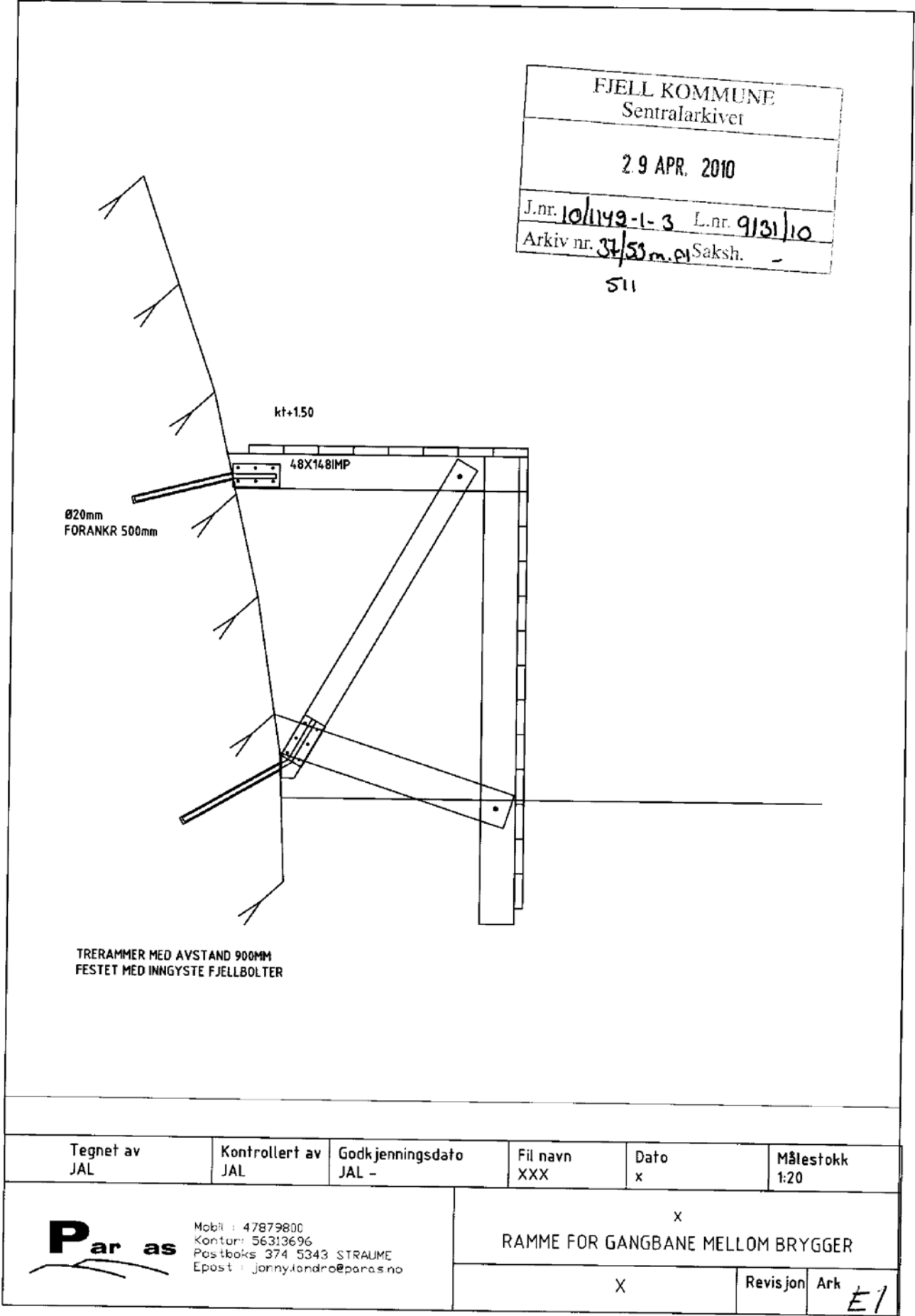
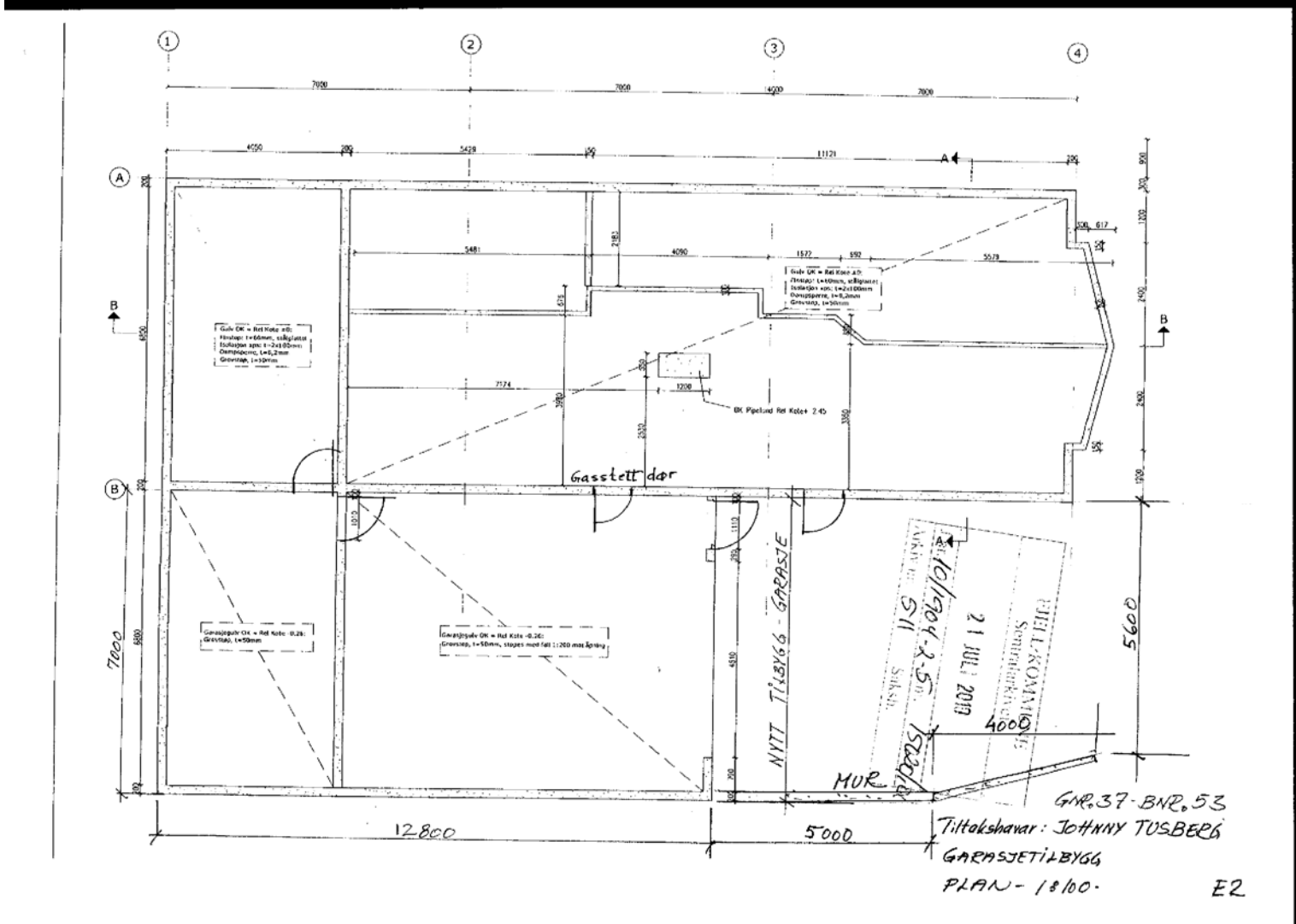
Spesifikasjon		
Dykkar søknad Motteke 21.02.2011, komplett 22.03.2011		
Tiltak/bygg: Nye bygg og anlegg - anlegg / to brygger og flytebrygge		
Vedtak gjort av: Delegert plan- og utbyggingssjefen		Vedtak dato 27.07.2010
Vedtaknr 10/655		
Dato sluttkontroll 21.02.2011	Kontrollansvarleg PAR AS	
Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningslinjer. Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 99.1 Merknader:		

Underskrift		
Stad Straume	Dato 27.06.2011	Stempel/underskrift Norstein Gjengedal

Kopi til			
Jonny Tusberg m.fl.	Sandvikvegen 3	5353	STRAUME









Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 37, Bruksnr 53		Kommune:	4626 Øygarden
Adresse:					
Veiadresse:		Sandvikvegen 14, gatenr 1265		Grunnkrets:	401 Anglevik-Våge
		5354 Straume		Valgkrets:	10 Foldnes
Oppdatert:		28.09.2019		Kirkesogn:	7130103 Foldnes sokn
				Tettsted:	5358 Anglavika
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bergli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	06.08.1951	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 234,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/37/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.08.2008	Avgiver	4626/37/4	-592,1
	Matrikkelført:	23.09.2008	Berørt	4626/37/53	0,0
			Berørt	4626/37/92	0,0
			Berørt	4626/37/93	0,0
			Berørt	4626/37/133	0,0
			Berørt	4626/37/188	0,0
			Berørt	4626/38/4	0,0
			Berørt	4626/38/190	0,0
			Mottaker	4626/37/247	592,2
Feilretting	Forretning:	18.08.2008	Berørt	4626/37/4	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2008	Berørt	4626/37/53	0,0
			Berørt	4626/37/133	0,0
			Berørt	4626/37/188	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.08.1951	Avgiver	4626/37/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/37/53	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Sandvikvegen 14	H0101	Bolig	277,0	Kjøkken	6	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	14.07.2008			
Bygningsstatus:	Ferdigattest		BRA bolig:		Igangset.till.:	16.03.2009			
Energikilde:			BRA annet:	277,0	Ferdigattest:	29.11.2012			
Oppvarming:			BRA totalt:	277,0	Midl. brukstil.:	28.05.2010			
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:							Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	300013870						Antall etasjer:	3	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				100,0	100,0				
H01	1			150,0	150,0				
L01				27,0	27,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type		BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Sandvikvegen 14	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	26,0	Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:	25,0	Igangset.till.:	13.02.2015			
Energikilde:	Elektrisitet		BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:							Antall boliger:		
Bygningsnr / løpenr:	300013870 / 3						Antall etasjer:	1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0		25,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn		Fødselsnr. / Org.nr.						
Tiltakshaver	Tusberg Jonny Vilnar		290162						
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Nabolagsprofil

Sandvikvegen 14 - Nabolaget Foldnes/Anglevik - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏	Anglavika Linje 445, 449	3 min 🚶 0.2 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 🚶 19.7 km
✈️	Bergen Flesland	26 min 🚶

Skoler

Foldnes skule (1-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	4 min 🚶 3.2 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... 434 elever, 32 klasser	9 min 🚶 5.2 km
Brattholmen skule (1-7 kl.) 340 elever, 15 klasser	11 min 🚶 6.4 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	9 min 🚶 5.7 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	9 min 🚶 5.8 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	18 min 🚶 13.1 km

«Sjøluft, stillhet og ingen gjennomgangstrafikk!»



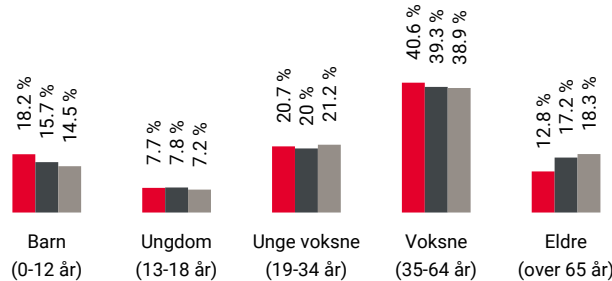
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📚 Kvalitet på skolene
Bra 75/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Foldnes/Anglevik	1 714	670
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiriltunet barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min 🚶 2.3 km
Leirstaden barnehage (0-5 år) 76 barn	5 min 🚶 3.1 km
Straume barnehage (0-5 år) 113 barn	5 min 🚶 3.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sartorparken	6 min 🚶
Bunnpris Sartor Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4.1 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Foldnes skule

Aktivitetshall

5 min

3.4 km
- 

Åttringjen nærmiljøanlegg - Ballbinge

Ballspill

5 min

3.4 km
- 

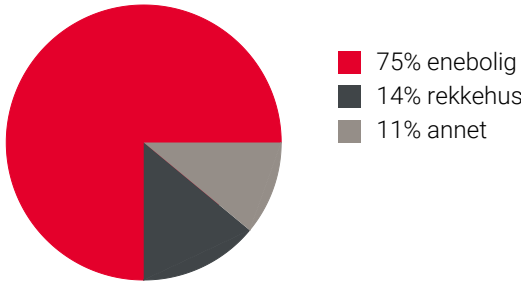
Aktiv365 Straume

5 min
- 

Sprek & Blid Straume

8 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

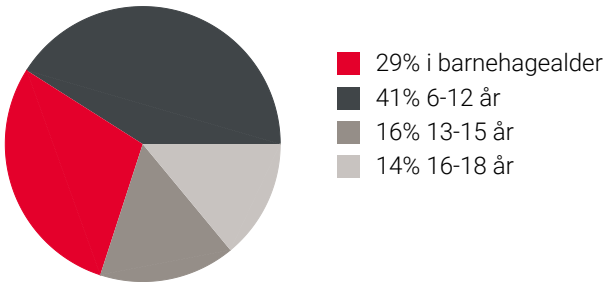
Sartor Storsenter

7 min
- 

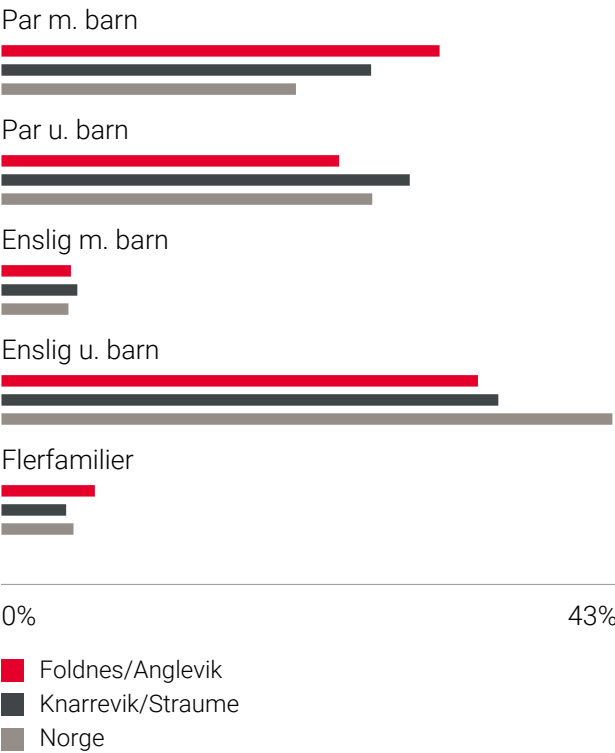
Apotek 1 Sotra

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

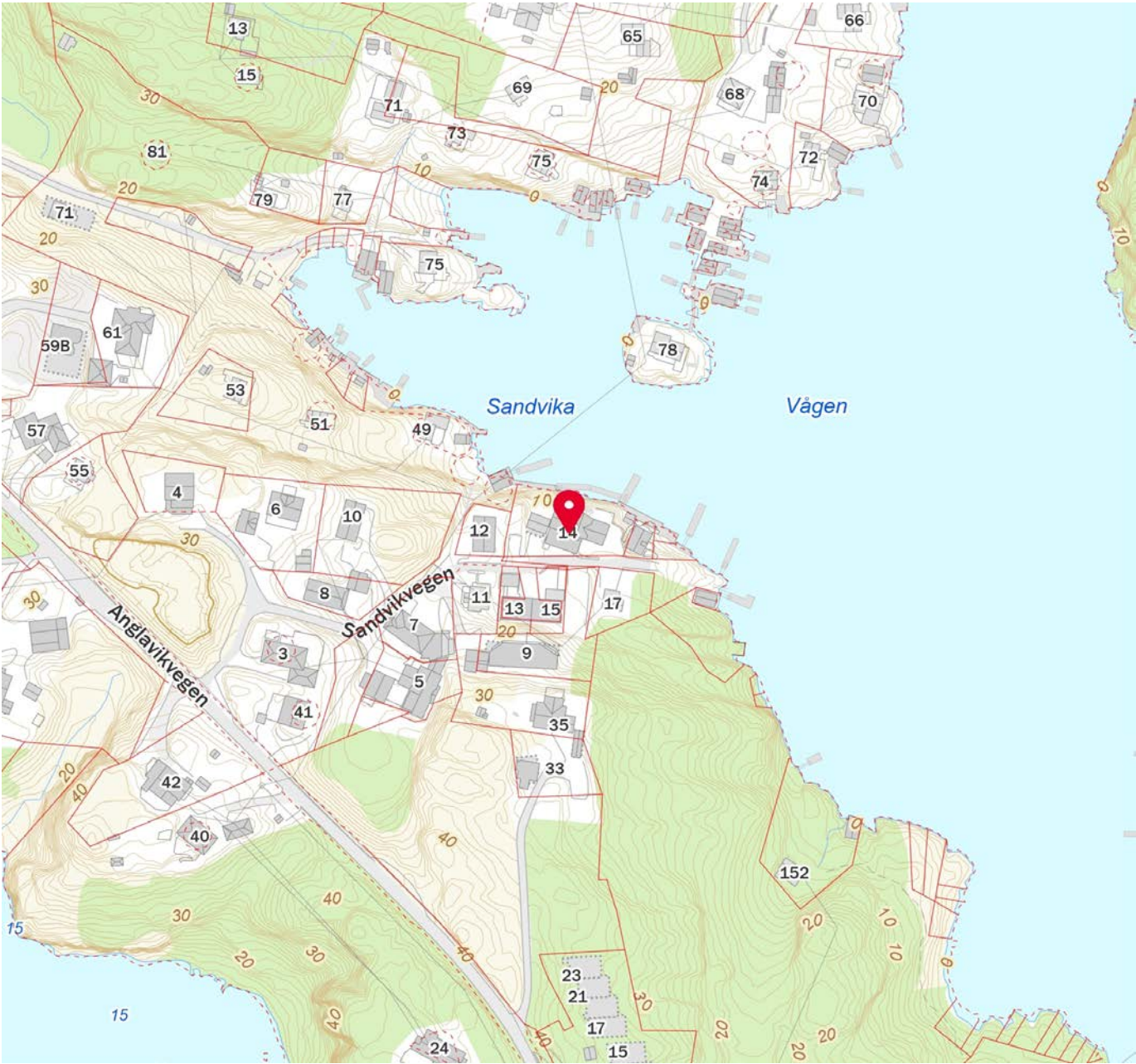
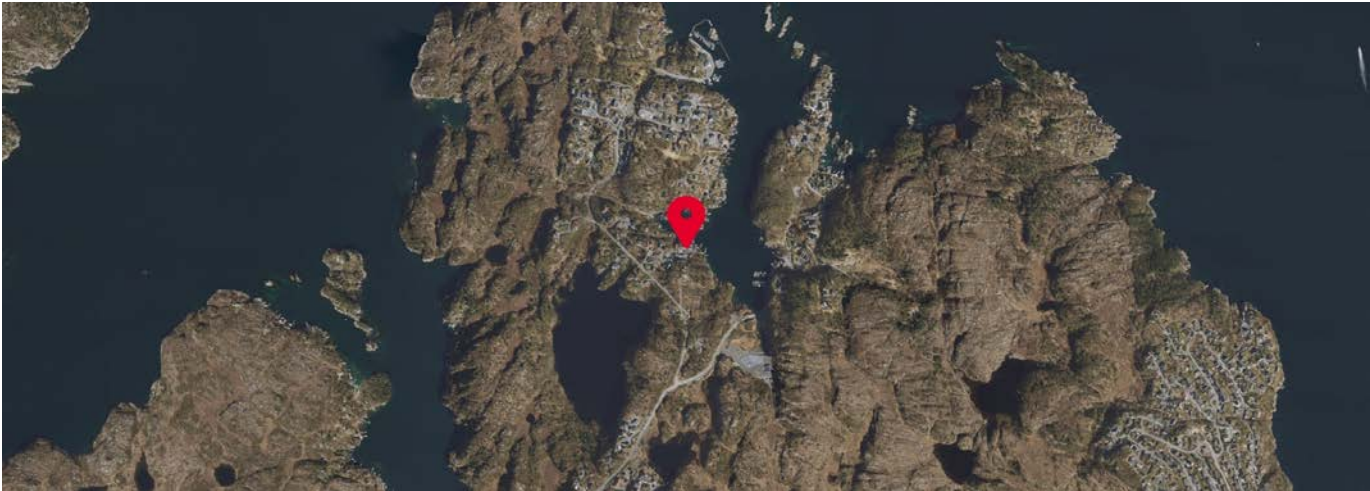


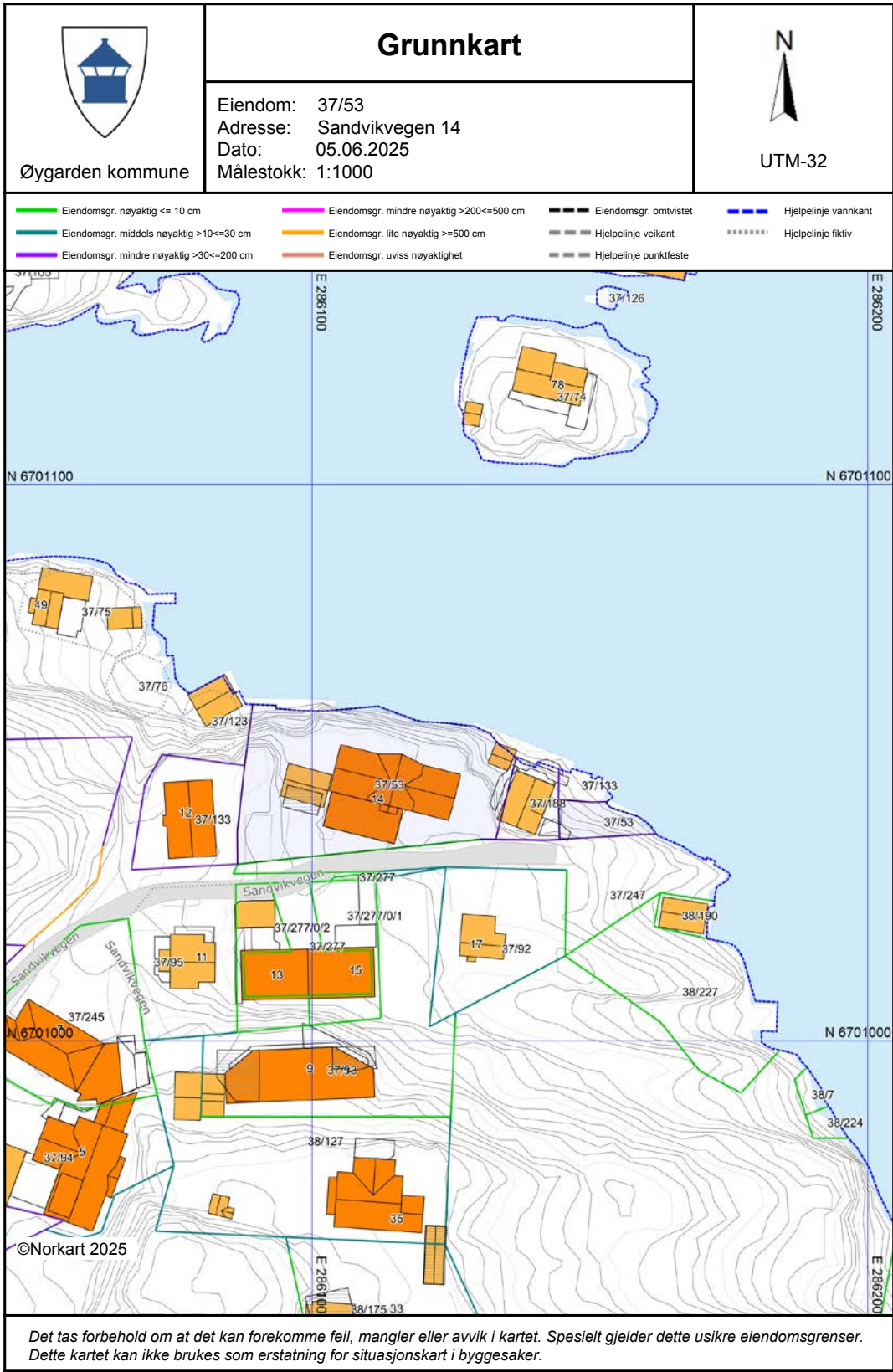
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.

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
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.

aktiv.

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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 viderefremtidet 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre