

aktiv.

Skjoldvegen 97, 5221 NESTTUN

Innholdsrik generasjonsbolig. 3 enheter (1 leilighet ikke godkjent). Flott og solrik beliggenhet. Flere biloppstillingsplasser.



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 740,-
Total ink omk.: Kr 10 148 740,-
Selger: Rebecca Munch-Tufte
Magnar Munch-Tufte

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 273/273 kvm
Tomtstr.: 907.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 991
Oppdragsnr.: 1506240035

Innholdsrik generasjonsbolig. 3 enheter (1 leilighet ikke godkjent). Solrik tomt

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Skjoldvegen 97! En generasjonsbolig som i dag leies ut med 3 enheter. 1 enhet er ikke godkjent. Varierte kvaliteter i enhetene og noe oppgradering på påregnes.

Flott beliggenhet på høydedrag
Gode solforhold
Opparbeidet hage
Opprinnelig 2 leiligheter - leies i dag ut med 3 enheter
Garasje tilknyttet hoveddel (ikke godkjent)
Variert standard - oppgraderinger må påregnes
Flislagte bad
Ikea kjøkkeninnredninger med glatte hvite fronter
Hoveddel med adkomst til stor og delvis overbygget terrasse og balkong
Hoveddel utstyrt med vaskerom og varmepumpe
1 leilighet med veranda
1 leilighet med terrasse



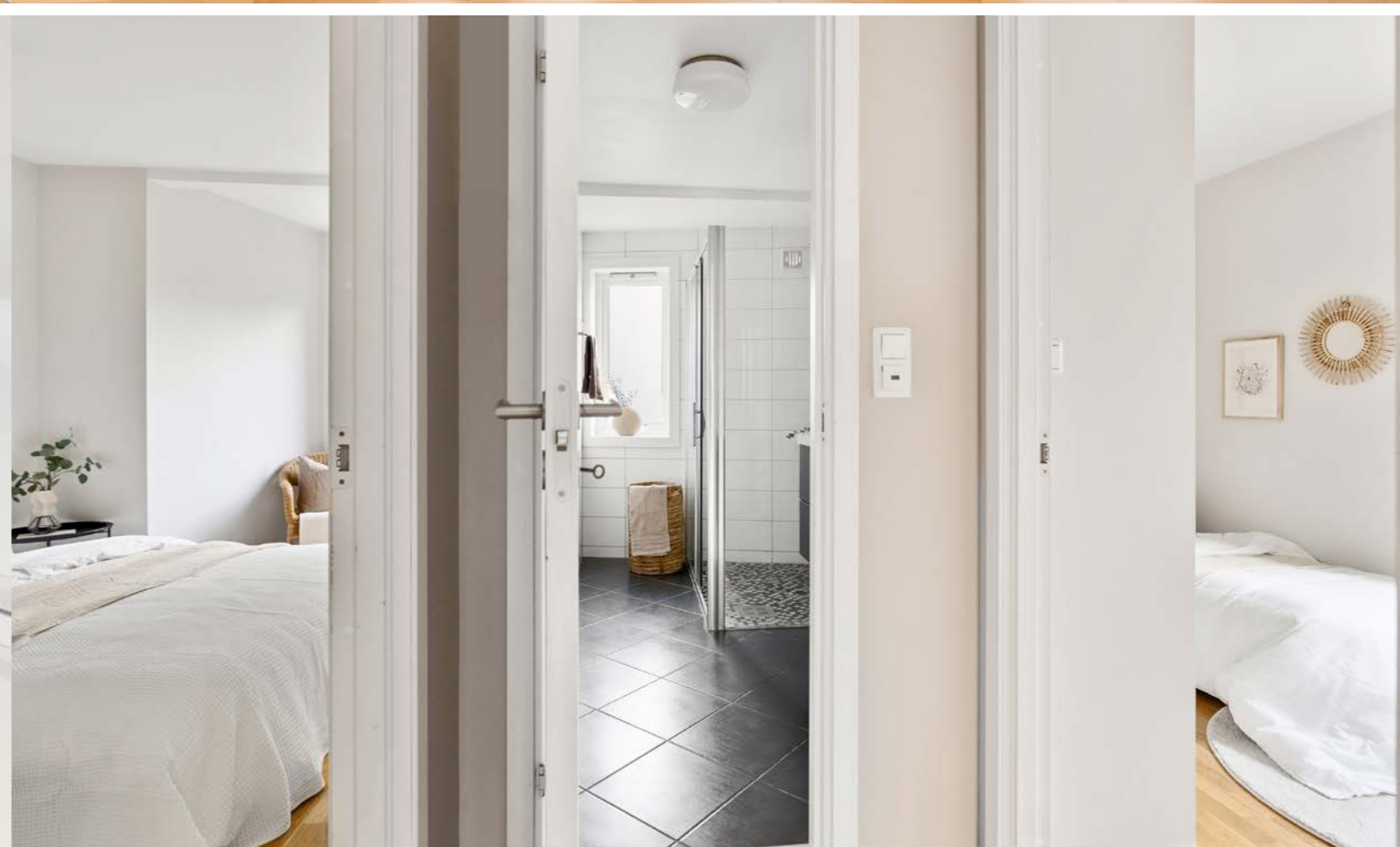
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	114
Budskjema	115

Hoveddel 2. etg









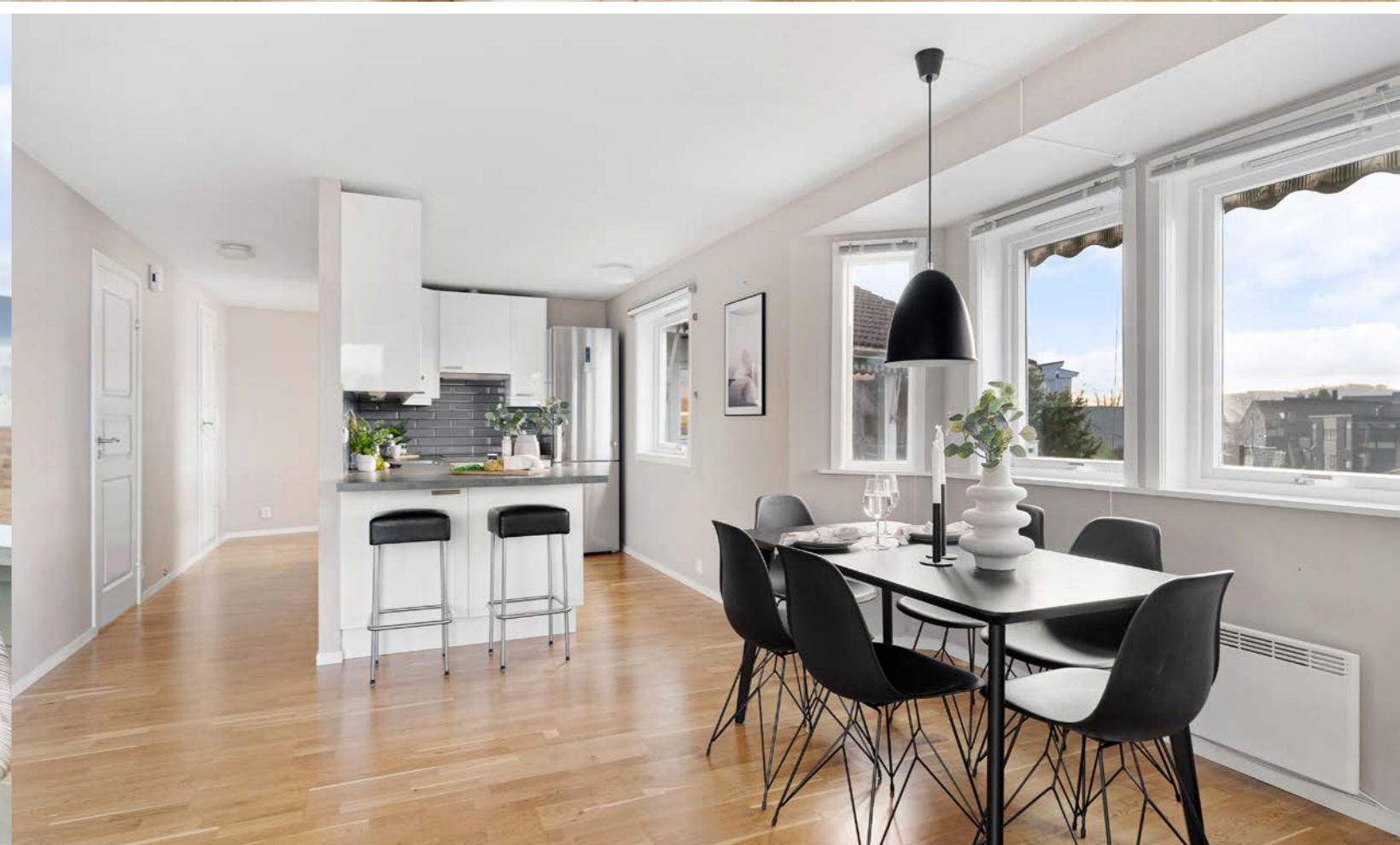
Hoveddel 1 etg.

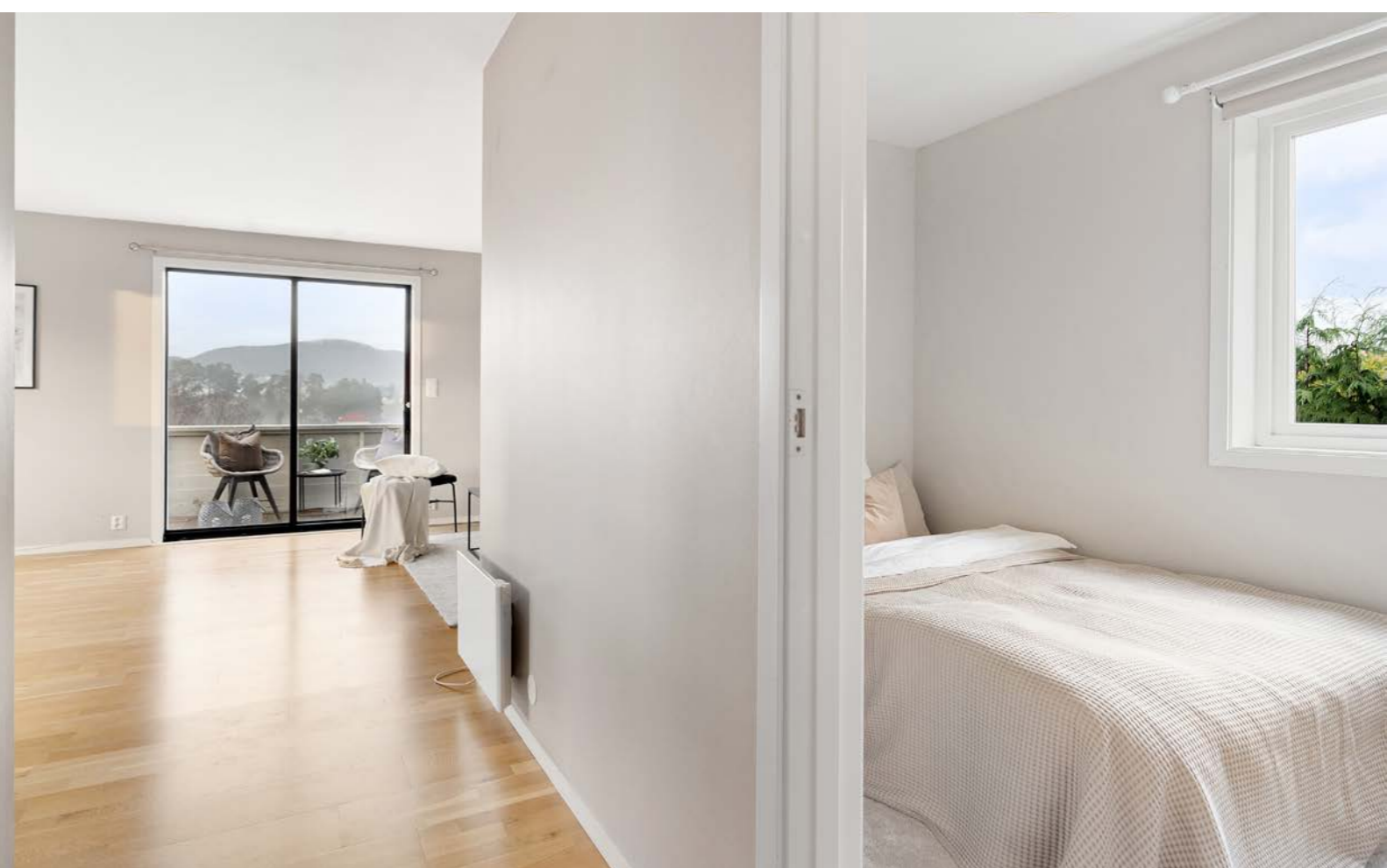


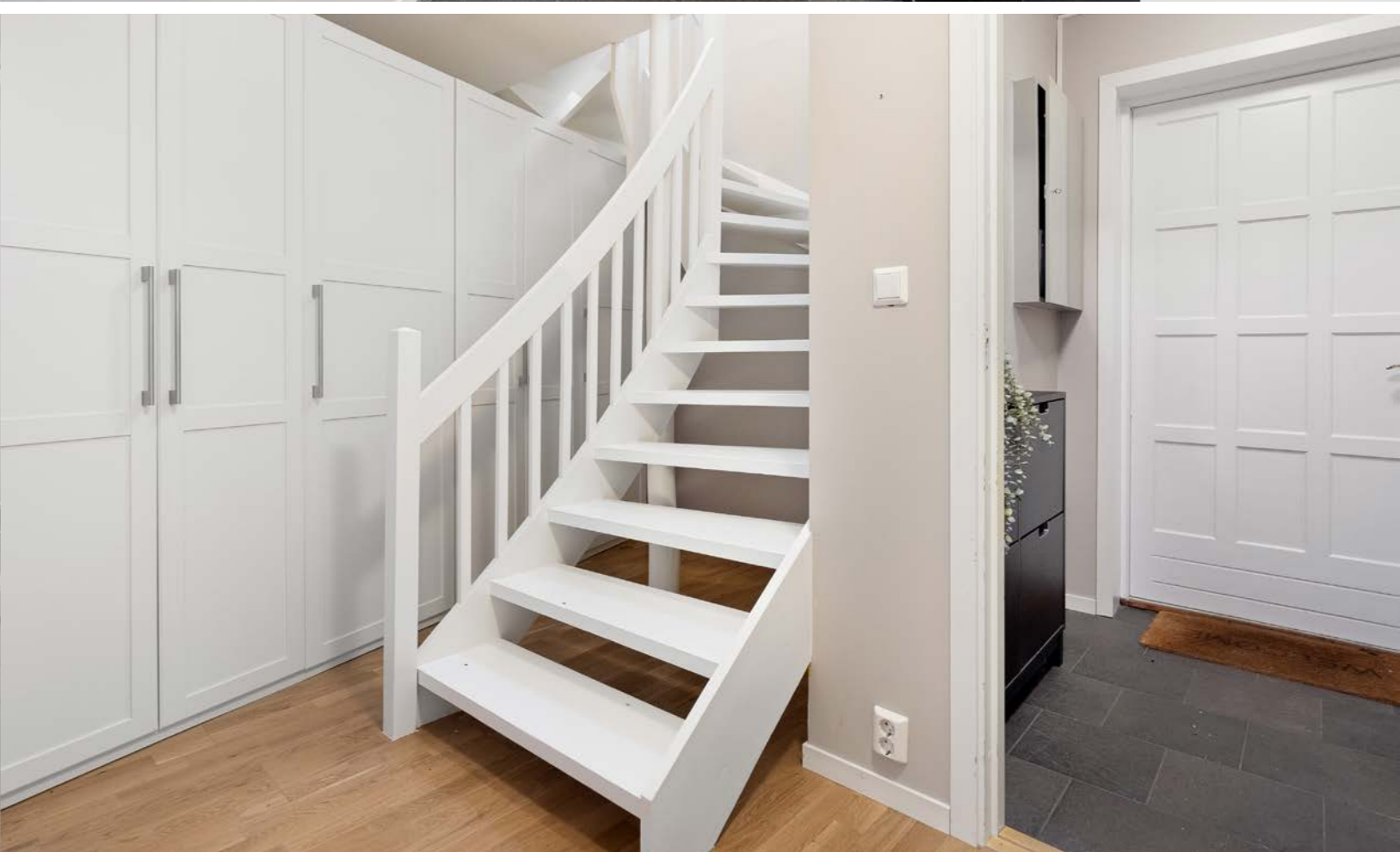


Leilighet 2











1. etasje



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

2. etasje



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: 273 m²

BRA totalt: 273 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 22 29 m² U.etasje (del mot sør) : Entré , hall m/trapp , soverom , gang , vaskerom , toalett rom , soverom 2, gang 2, bod U.etasje (nord) : Hall m/trapp , entré , vaskerom , soverom Underetasje (hybel): Stue/kjøkken , bad/vaskerom , soverom 1. etasje

BRA-i: 91 56 m² Stue/kjøkken, toalettrom , bad , soverom , soverom 2 1.etasje (nord): Hall m/trapp , bad , soverom , stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

907.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt, steinmur, plen og beplantning. Tomten går over 2 nivåer og er delvis skrående.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Skjold i Fana, omgitt av flotte naturområder og et godt nærmiljø. Her har du alt du trenger innen rekkevidde, samtidig som området byr på ro og trygghet for både store og små. Beliggenheten er ideell for familier som ønsker nærhet til både utdanning, jobb og fritidsaktiviteter.

I nærheten finner du flere skoler, blant annet Smørås skole, Skjold skole, Midtun skole, Steinerskolen, Slåtthaug ungdomsskole og Slåtthaug videregående skole, som alle ligger omtrent en-to kilometer fra boligen. For de yngste ligger barnehagene Idavollen, Skjold barnehage og Skjoldtun barnehage like i nærheten. For voksne i arbeidslivet er kjente arbeidsplasser som Flesland og Kokstad en kort kjøretur unna.

Det er kort kjøreavstand til Lagunen Storsenter og Nesttun sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av daglige servicetilbud. Området er også godt dekket med kollektivtransport, med både busstopp og Bybanen i nærheten. I tillegg tar det kun rundt 15 minutter med bil til Bergen sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens mange tilbud.

For den aktive er det et rikt utvalg av fritidsmuligheter i området. SATS Lagunen er det nærmeste treningssenteret for innendørs trening, mens Smøråsfjellet byr på flotte turmuligheter. Om vinteren finner du skiløyper på Totlandsfjellet, og Hordnesskogen er perfekt for friluftsliv året rundt. I tillegg ligger isbanen på Slåtthaug bare en kort spasertur unna. Området passer for alle som ønsker en aktiv og variert hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 1.1 km

Skjold skole (1-7 kl.) 1.2 km

Midtun skole (1-7 kl.) 1.7 km

Hop skole (8-10 kl.) 1.7 km

Barnehager:

Ramstad barnehage (0-5 år) 0.3 km

Skjold barnehage (0-5 år) 0.4 km

Idavollen barnehage (1-5 år) 0.9 km

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt på bad 2. etg. i den store leiligheten har gitt svartsopp i fugen i dusjen. Uvisst om leietaker har brukt ventilasjon og varme.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja , av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeid utført av: Husevåg AS/ Martin Prestegård AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran på bad hoveddel. Ny membran på bad i store leiligheten. Ny membran på bad lille leiligheten.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe fukt merker bad vaskemaskin på vaskerom i hoveddel.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/dugnad

Beskrivelse: Av oppgraderinger som har blitt gjort mens jeg har eid huset, har dette i hovedsak blitt gjort av Martin Prestegård AS. Ny kurs og kurs fortegnelse i leilighetene vart gjort av PSW AS. Hva som er gjort tidligere, kjenner jeg ikke til. Arbeid utført av: Martin Prestegård AS/ PSW AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/dugnad

Beskrivelse: Har satt inn en del nye vinduer, samt har lagt nytt terrasse gulv på den store terrassen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hovedhus, store leiligheten og hybel har vært utleid. Store leiligheten og hybel kan sammenføres (tilbakeføre dør for vegg)

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hoveddel og store leiligheten er godkjent som boenheter. Hybelen er ikke godkjent.

Tilleggs kommentar:

Samsvarserklæring og kursoversikt ligger i Boligmappa (Gjelder store leiligheten og hybel)

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Skjoldvegen 97! En flott bolig med fin beliggenhet. Boligen er opprinnelig tegnet som et hus, men i 1985 ble det sendt inn søknad om å få bygget om til generasjonsbolig. Påbygget skulle tilføre huset en ekstra boenhet. I dag er denne boenheten gjort om til to leiligheter. Totalt 3 leiligheter som leies ut.

Hoveddel:

Hoveddelen av boligen har en romslig og lys stue i andre etasje, med store vindusflater som gir flotte lysforhold og en behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygget veranda med god plass til utemøbler – et perfekt sted for å nyte lange sommerdager. I tillegg har stuen en utgang til en luftbalkong som gir muligheter for frisk luft og avslapning. Boligen har gjennomgående lyse overflater, parkettgulv og moderne spotlights i taket.

Stuen er delvis åpen mot et lyst og funksjonelt kjøkken med skap som går helt til taket. Kjøkkenet har en stilren innredning med hvite, glatte fronter, en slitesterk laminat benkeplate og kjøkkenventilator. Hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin følger med.

Hovedbadet i andre etasje er oppusset og har moderne innredning, inkludert dusj med skyvedører, heldekkende servant og belyst speil. Gulvet har termostatstyrte varmekabler som sikrer komfort året rundt. I tillegg finnes et separat toalettrom i denne etasjen.

Hovedsoverommet i andre etasje er lyst og romslig, med et praktisk garderobeskap. Det som tidligere

var en del av badet, brukes i dag som et soverom nummer to.

I første etasje finner du en innbydende hall med trapp og god plass til en sittegruppe, som skaper et hyggelig inngangsparti. Her er det et stort og romslig soverom og et tidligere hobbyrom som også blir brukt som soverom. I tillegg inneholder denne etasjen et funksjonelt vaskerom, et separat toalettrom, en gang, en ekstra gang som knytter rommene sammen, og en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Utleiedel:

Leiligheten i andre etasje har en lys og hyggelig stue med utgang til en solrik balkong. Store vindusflater gir gode lysforhold, og stuen er malt i samme tidsriktige farger som hoveddelen, noe som skaper en harmonisk stil. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue, og balkongen byr på flotte sol- og utsiktsforhold.

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning med en praktisk barløsning som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær. Kjøkkenet er innredet med lyse flater og fliser over benkeplaten, og består av en Ikea-kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med integrert kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin, og det er opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er også utstyrt med en kjøkkenventilator for effektiv avtrekk.

Hovedbadet i utleiedelen fremstår moderne og stilrent med fliser på gulv og vegger samt tak-ess i himlingen. Badet er godt utstyrt med foldedører i dusjen, veggmontert toalett og en praktisk

baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil. Badet her har også termostatstyrte varmekabler i gulvet.

I leiligheten er det også et romslig soverom i andre etasje. I første etasje finner du et ekstra soverom, en hall med trapp, og et praktisk vaskerom.

Hybel:

Hybeldelen til boligen har en åpen løsning som kombinerer stue og kjøkken, noe som gir en luftig og praktisk romfølelse.

Kjøkkenet har en moderne innredning med hvite, glatte fronter og en slitesterk laminat benkeplate med integrert kjøkkenvask. Det er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer: platetopp med induksjon, stekeovn og mikrobølgeovn. I tillegg er det opplegg for både kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også en kjøkkenventilator som sikrer effektiv avtrekk.

Bad/vaskerommet i hybeldelen er praktisk og moderne, med fliser på gulv og vegger, samt malt platekledning i himlingen. Rommet er utstyrt med foldedører i dusjen, veggmontert toalett og en stilren baderomsinnredning med heldekkende servant og belyst speil. Det er opplegg for vaskemaskin, og gulvet har termostatstyrte varmekabler som sikrer en behagelig temperatur. Til slutt har hybeldelen også et koselig soverom.

Boligens planløsning har avvik fra godkjente tegninger. Avvik er kommentert under pkt. om ferdigattest i salgsoppgaven.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mose og tilstoppede takrenner

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Snøfanger bør monteres. Renner må rengjøres og lokale utskiftinger må påregnes.

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik: Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive

inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes. Malingsflassing og lokale råteskader på kledning i nedre del ved terrasse. Slitasje, lokale råteskader på vindskier. Lokalt lite lufting. Denne typen yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Lokalt er det misfarging i sutak. Begrenset kontroll grunnet eiendeler samt lokalt manglende gangbart gulv. Forhøyde fuktverdier rundt gjennomføring av luftkanaler. Begrenset kontroll av takkonstruksjon mot nord grunnet manglende tilkomst og ikke gangbart gulv. Kun kontroll fra luke i himling. Det tas spesifikke forbehold om at det i eldre takkonstruksjoner hvor det kun er gjennomført en begrenset kontroll, kan det forekomme skjulte feil og mangler som ikke kan bli oppdaget ved kun å utføre en visuell besiktigelse. Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Lokale utbedringer må påregnes. Ytterligere undersøkelse må gjennomføres når loft er tømt

Vinduer - 3

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte

vinduer må skiftes ut.

Dører - 3

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Vurdering av avvik:

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

Alder og utførelse av tettesjikt

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tiltak på tettesjikt kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold må påregnes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Slitasje på terrassene overflater. Overgang husvegg/terrasse er ikke tilfredsstillende utført og dette er et svakt punkt hvor det ofte oppstår lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og lokale utskiftninger. Ytterligere undersøkelse av overgang yttervegg/terrasse må gjennomføres. Tiltak kan ikke utelukkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3 - 4

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik: Synlig lekkasje og skader i underliggende plater

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Tiltak må gjennomføres
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig slitasje på pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Innvendige trapper 2- U. etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

Andre innvendige forhold

Merk; Flere rom i bygget var overfylt med eiendeler og derfor ikke kontrollert, eller det ble utført en meget begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ref beskrivelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ytterligere undersøkelse anbefales

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Tiltak må gjennomføres når våtrommet blir modernisert

Overflater Gulv: Hybel
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Mindre avvik fall
Fuktskade på dørlist
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
List bør byttes

Sluk, membran og tettesjikt: Hybel - bad/vaskerom
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Innhent dokumentasjon

Ventilasjon: Hybel
Vurdering av avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres

Overflater Gulv: Bad 1. etg
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Avvik fall iht krav
Lokal vannansamling i dusjsonen (mosaikk flis)
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Fall iht krav må vurderes

Sluk, membran og tettesjikt: 1. etg Bad
Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning: 1 etg. Bad
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Fuktskade på innredning
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Lokale utbedringer må gjennomføres

Overflater vegger og himling : 1 etg Bad
Vurdering av avvik:
_ Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling

Overflater Gulv: Bad 1 etg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Avvik fall iht krav.
Terskel dusj er høyere enn terskel dør. Lekkasjevann

utenfor dusjsonen vil da ikke kunne ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
Drenshull i terskel dusj bør etableres
Fall iht krav må vurderes. Terskel ved dør kan vurderes.

Sluk, membran og tettesjikt: Bad 1. etg
Vurdering av avvik:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Rommet er i daglig bruk og det er ikke opplyst om svikt.
Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Plutselig svikt kan oppstå fra eldre støpejernssluker

Sanitærutstyr og innredning: Bad 1 etg.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Fuktskade på baderomsinnredning
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Lokale utbedringer må påregnes

Ventilasjon: Bad 1 etg.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Overflater og konstruksjon: u etg .toalettrom
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflater og konstruksjon: 1 etg toalettrom
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

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

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

De nevnte punkter i beskrivelsen

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i grunnmur

Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold på grunnnet må påregnes.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stående vann på parkering

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking

Vurdering av avvik:

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

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

Lokal lekkasje fra yttertekkning (Fuktskade på sutak)

Ytterligere undersøkelse av tilstand til yttertekkning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

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

Lokale tiltak for å utbedre lekkasje må gjennomføres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Alder, slitasje og lokale råteskader. Luft lekkasjer mellom karm og vindu. Flere vinduer har god utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Punktert glass og vanskelig å åpne lukke. Fukt og råte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større

enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell våtrom u. etg. (Del mot sør)

Vurdering av avvik:

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

Eldre vaskerom med utettheter i gulv, eldre sluk og slitasje. Rommet er i dag i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt. Men grunnet alder og flere avvik kan svikt plutselig oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør moderniseres iht krav stilt for våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater vegger og himling: 1 etg. bad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Svertesopp i himling

Svertesopp på elastisk fuge

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

Bedre avtrekk må etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon: 1. etg bad

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte er defekt grunnet vann i vifte som igjen har forårsaket kortslutning

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Vifte må byttes og lekkasje utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell: U. etg.

Vurdering av avvik:

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

Alder, slitasje, utettheter i tettesjikt og kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må moderniseres iht krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Elektrisk anlegg: Se intervju med selger i tilstandsrapporten side 31.

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Store skjelheter i mur på begge sider av oppkjørsel og parkering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Fallsikring må etableres

Utbedring av mur må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000H

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje med plass til 1 bil. Ellers parkering på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

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 9 900 000

Kommunale avgifter

Kr 38 546

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som

helhet i en termin. Normalt 2. termin

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 9 584

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 837 519

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 350 077

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester. 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 40, bruksnummer 991 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/40/991:

07.07.1970 - Dokumentnr: 305224 - Erklæring/avtale Forbud mot næringsvirksomhet

07.07.1970 - Dokumentnr: 305224 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:40 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.02.1972 for oppført nybygg ihht byggemelding datert 27.4.70.

Det ble påvist følgende gjenstående arbeid:

- Resterende oppfylling, planering og bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
 - Bygging av terrasse med tilhørende rekkverk og trapp. Terrassedøren må foreløpig sikres/låses. Statiske beregninger over terrassedekket med tilhørende dragere og søyler på innsendes.
 - Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
 - Altangulv må forsynes med sink.
 - Innvendig trapp må forsynes med håndlist.
 - Avtrekkskanalene må vannisoleres gjennom mørkeloft.
 - Nedgravd oljetank må gis minst 50 cm. overdekning. Oljebrenneranlegget må snarest anmeldes til brannsjefen.
 - Husnummerskilt
 - Revidert tegning
- Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes. Arbeidet måtte utføres før ferdigattest kunne utstedes og hadde frist til 30.6.1972.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvarer ikke med dagens bruk. Det gjøres særskilt oppmerksom på følgende endringer fra opprinnelige tegninger stemplet fra kommunen.

Leilighet 1:

1. etg. Her er det laget inngang fra garasje. Areal brukt til gang er tatt fra rom som er tegnet inn som hobbyrom. Resten av hobbyrommet er tatt i bruk som soverom. Vegg til vedbod er tatt bort og areal er blitt inkludert i stuen. Vaskerom er gjort om til

bad.

2. etg. Gangareal er inkludert i soverom og adkomst til leilighet nr. 3 er lukket/satt opp vegg. Deler av areal til soverom er tatt bort og gjort om til bad. Opprinnelig løsning for bad er gjort om til soverom. Vegg til kjøkken er tatt bort for en åpen løsning.

Leilighet 2: Der det på byggetegningene er laget en hybel med adkomst fra vindfang er det satt opp en vegg som deler etasjen i 2 enheter. Tidligere hybel har fått egen inngang via terrasse. Hybelen er således gjort om til egen boenhet. En slik endring er søknad pliktig. Dette tiltaket er ikke søkt godkjent hos kommunen om boenhet er ikke lovlig.

Leilighet 3: Adkomst i 1. etg. Leiligheten hadde adkomst til hybel (leilighet 2.) i 1. etg. Denne er lukket igjen. Leiligheten hadde adkomst til leilighet 1 i 2. etg. Denne er lukket igjen.

Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente tegninger på garasje eller terrasse.

Søknads pliktige endringer er ikke søkt kommunen og bruksendringen er ikke godkjent.

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.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 9580000

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD

Status: - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 24.06.1996

Saksnr: 200005267

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 95800000

Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: 99,1%

PlanID: 9580000

Reguleringsformål: Kjørevei

Dekningsgrad: 0,9%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 9580002

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 150, SKJOLD

Saksnr: 199712882

PlanID: 9580005

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 40 OG 1317, SKJOLD, ENDRING

Saksnr: 199715828

PlanID: 9580010

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 150, ENDRING FRA FELLESAREALTIL ADKOMSTVEI

Saksnr: 199900687

PlanID: 9580004

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 1317, SKJOLD

Saksnr: 199707542

PlanID: 9580016

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 1744 OG 1745, SKJOLD

Saksnr: 200904260

PlanID: 9580015

Plannavn: FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD

Saksnr: 200806012

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 9580014

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 128, SKJOLD, TORS VEG

Saksnr: 200710861

PlanID: 17480000

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD

Saksnr: 200210126

PlanID: 15700000

Plannavn: FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST

Saksnr: 200002919

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 40/597

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 20.08.2021

Saksnr: 202115720

Eiendom: 40/1623

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 22.12.2022

Saksnr: 202224591

Eiendom: 40/1743

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.07.2022

Saksnr: 202224591

Eiendom: 40/1416

Endring: Ombygging

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 12.10.2023

Saksnr: 202312131

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for Fjernvarmeanlegg

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

248 740 (Omkostninger totalt)

263 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

266 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 148 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 163 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 166 640 (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 248 740

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglernes vederlag

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

- 6 490 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 790 Trykte salgsoppgaver fra kr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

22.12.2024

Tilstandsrapport

Skjoldvegen 97, 5221 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 991



Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 12299-2378

Referansenummer: ZX2536

Autorisert foretak: Henne Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Henne

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



Oppdragsnr.: 12299-2378

Befaringsdato: 12.04.2024

Side: 2 av 42

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen. Boligen var fullt utleid og møblert på befaringsdagen.

Boligen er oppført i 1972.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

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

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående varierende standard. Boligen bærer preg av å være en utleiebolig. Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

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

Det tas spesifikke forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED

MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS- installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet).

Enebolig - Byggeår: 1972

INNVENDIG

Del mot sør:
Gulvene er belagt med parkett, malt betong og flis
Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, malt betong og flis.
Himlinger består av malt platekledning.

Hybel:

Gulvene er belagt med flis og parkett
Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis
Himlinger består av malt platekledning

Nord

Gulvene er belagt med parkett, flis og beleg
Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning
Himlinger består av malt platekledning.

VÅTROM

Himlinger består av malt platekledning.

Areal: 6m2
Vaskerom med malt betong på gulvet, malt panel og puss på vegger og malt panel i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4,5 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Areal: 3,7 m2
Vaskerom med beleg på gulvet, malt platekledning og puss på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask på vegg
-Naturlig avtrekk
-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Areal: 5,1 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.
-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. (Defekt)
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Areal: 4 m2
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt
Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenskiv.
Hvitevarer:
-Komfyr
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

(Hybel)
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenskiv.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Micro

Opplegg for:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenskiv.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

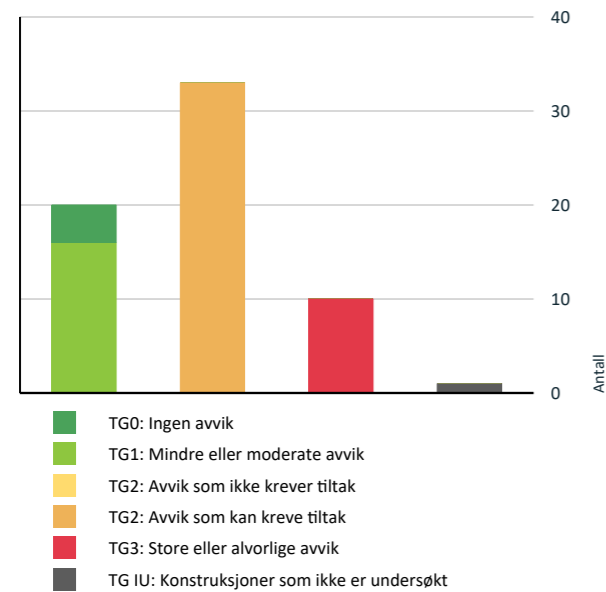
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

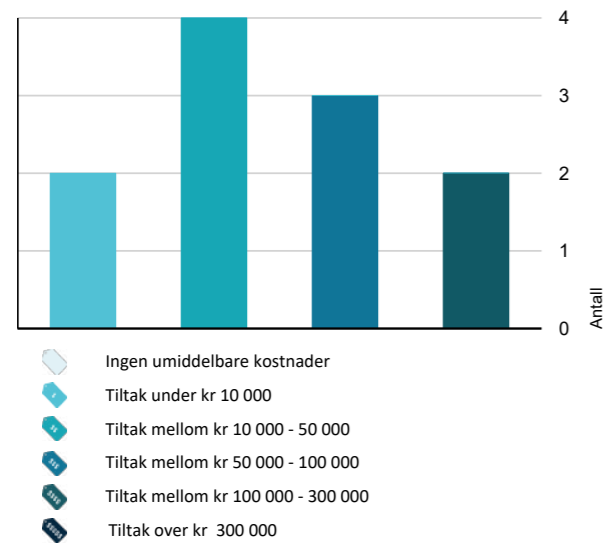
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som ÅPENBART kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje (del mot sør) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U..etasje (nord) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > U..etasje (nord) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3 - 4 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje (del mot sør) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (hybel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (hybel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (hybel) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etasje (del mot sør) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1972	Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Ukjent alder.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til utvendig takkonstruksjonen. For fullstendig kontroll av yttertekkning må det etableres sikring evt bruk av lift eller drone. Det er kun gjennomført en meget begrenset kontroll fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Lokal lekkasje fra yttertekkning (Fuktskade på sutak)
Ytterligere undersøkelse av tilstand til yttertekkning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale tiltak for å utbedre lekkasje må gjennomføres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast og alu

Ved tørt vær på befaring er det ikke muligheter for kontroll av tetthet i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mose og tilstoppede takrenner

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfanger bør monteres

Renner må rengjøres og lokale utskiftninger må påregnes.

Veggkonstruksjon

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning.

Synlig musebånd: NEI

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktagning er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Malingsflassing og lokale råteskader på kledning i nedre del ved terrasse.
Slitasje, lokale råteskader på vindskier
Lokalt lite lufting

Denne typen yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med sutak
Isolert mot beboelse.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at deler konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en innvendig visuell besiktigelse samt opplysninger gitt av eier på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt er det misfarging i sutak.
Begrenset kontroll grunnet eiendeler samt lokalt manglende gangbart gulv.
Forhøyde fuktverdier rundt gjennomføring av luftkanaler.

Begrenset kontroll av takkonstruksjon mot nord grunnet manglende tilkomst og ikke gangbart gulv.
Kun kontroll fra luke i himling.

Det tas spesifikke forbehold om at det i eldre takkonstruksjoner hvor det kun er gjennomført en begrenset kontroll, kan det forekomme skjulte feil og mangler som ikke kan bli oppdaget ved kun å utføre en visuell besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Ytterligere undersøkelse må gjennomføres når loft er tømt



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Vindu med koblingsglass i trekarm fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra 1970.

Vinduer med koblingsglass i malt trekarm.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noe få utvalgte vinduer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

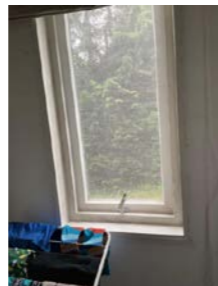
Alder, slitasje og lokale råteskader
Luftlekkasjer mellom karm og vindu.
Flere vinduer har god utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer - 2

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2022, 2021, 2020 og 2012.

TG 2 Vinduer - 3

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

U.etasje:
Panelt ytterdør

Del mot nord
Skyvedør med 2-lags glass i alu karm. Punkterte glass.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noe få utvalgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktert glass og vanskelig å åpne lukke.
Fukt og råte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører - 3

Del mot nord
Profilert ytterdør

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører - 2

U.etasje:
Hvit ytterdør med 2-lags glass fra 2022.

1.etasje:
2-fløyet Balkongdør med 2-lags glass fra 2022.
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2022

Hybel:

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2012.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 3,9 m2
Rekkverkshøyde: 0,97m

Vurdering av avvik:

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

Alder og utførelse av tettesjikt

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak på tettesjikt kan ikke utelukkes.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3

Terrasse på 13,6 m2 ved adkomst hybel oppført i trevirke.

Rekkverkshøyde: 0,91m

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold må påregnes

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 30m2

Rekkverkshøyde: 0,89m

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på terrassene overflater.

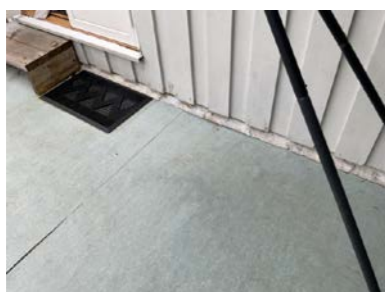
Overgang husvegg/terrasse er ikke tilfredsstillende utført og dette er et svakt punkt hvor det ofte oppstår lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og lokale utskiftinger

Ytterligere undersøkelse av overgang yttervegg/terrasse må gjennomføres. Tiltak kan ikke utelukkes.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 3 - 4

Fra stuen mot nord er det utgang til en terrasse på ca 9,5 m2

Rekkverkshøyde 0,85m

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Synlig lekkasje og skader i underliggende plater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak må gjennomføres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TO 1 Overflater - 2 - 3

Nord

Gulvene er belagt med parkett, flis og beleg

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning

Himlinger består av malt platekledning.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

TO 1 Overflater

Del mot sør:

Gulvene er belagt med parkett, malt betong og flis

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, malt betong og flis.

Himlinger består av malt platekledning.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

TO 1 Overflater - 2

Hybel:

Gulvene er belagt med flis og parkett

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis

Himlinger består av malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av bjelkelag i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Knirk i gulv i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Boligen har støpt gulv mot grunn.

Det er registrert noe skjevheter i gulv mot grunn etter nivellerings kontroll med laser i hall m/trapp. Visuell besiktigelse ble gjennomført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe i boligen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig slitasje på pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det tas spesifikt forbehold om at ved hulltaking og fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring eller svikt andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Åpen heltre trapp med håndreke på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Innvendige trapper

U.etasje:

Åpen heltretrapp med håndreke på en side i deler av trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører - 2

Hybel:
Hvite formpressede dører

TG 1 Innvendige dører

Del mot sør
Hvite formpressede dører innvendig i boligen

TG 2 Andre innvendige forhold

Merk; Flere rom i bygget var overfylt med eiendeler og derfor ikke kontrollert, eller det ble utført en meget begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

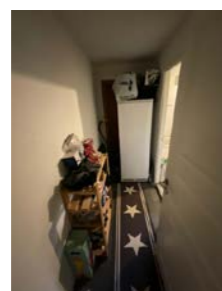
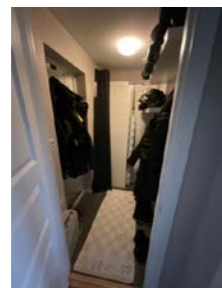
- Det er avvik:

Ref beskrivelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales



VÅTROM

U.ETASJE (DEL MOT SØR) > VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 6m2

Tilstandsrapport

Vaskerom med malt betong på gulvet, malt panel og puss på vegger og malt panel i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Eldre vaskerom med utettheter i gulv, eldre sluk og slitasje. Rommet er i dag i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt. Men grunnet alder og flere avvik kan svikt plutselig oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør moderniseres iht krav stilt for våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



U.ETASJE (DEL MOT SØR) > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk ble utført med pigg i stående plank, uten funn av unormale fuktverdier. Men det ble registrert saltutslag på vegger mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjennomføres når våtrommet blir modernisert

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 4 m2

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

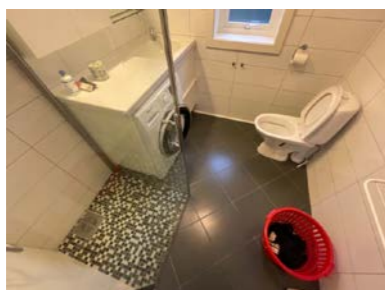
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsjonen.

-Øvrigt gulv har noe fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre avvik fall
Fuktskade på dørlist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

List bør byttes

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte baderomsvifte, uten tilluft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

UNDERETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i stuen, uten funn av unormale fuktverdier.

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 12,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader



1.ETASJE (NORD) > BAD

Generell

Areal: 5,1 m2

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

Tilstandsrapport

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

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. (Defekt)

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke.

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

1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Svertesopp i himling
Svertesopp på elastisk fuge

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Bedre avtrekk må etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Termostatstyrte varmekabler.
- Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen.
- Øvrigt gulv har noe fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik fall iht krav
Lokal vannansamling i dusjonen (mosaikk flis)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall iht krav må vurderes

1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

MerK; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må gjennomføres

1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte er defekt grunnet vann i vifte som igjen har forårsaket kortslutning

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Vifte må byttes og lekkasje utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE (NORD) > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk med piggg ble utført i underliggende himling, uten funn av unormale fuktverdier.

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,5 m2

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

Utstyr: Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Naturlig avtrekk uten tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon er ikke fremlagt

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har noe fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Avvik iht krav.

Terskel dusj er høyere enn terskel dør. Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil da ikke kunne ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenshull i terskel dusj bør etableres

Fall iht krav må vurderes. Terskel ved dør kan vurderes.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

MerK: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i daglig bruk og det er ikke opplyst om svikt.

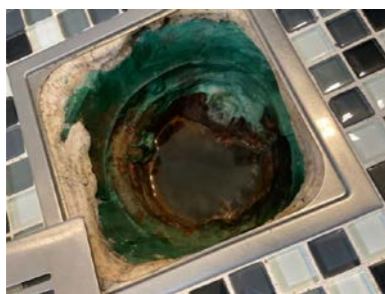
Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

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

Plutselig svikt kan oppstå fra eldre støpejernssluker



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 12,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Tilstandsrapport



U..ETASJE (NORD) > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Areal: 3,7 m2

Vaskerom med belegg på gulvet, malt platekledning og puss på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin.

Utslagsvask på vegg

-Naturlig avtrekk

-Alder: byggeår
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

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

Alder, slitasje, utetteheter i tettesjikt og kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må moderniseres iht krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



U..ETASJE (NORD) > VASKEROM

1 TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk ble utført på vegger, uten funn av normale verdier.

Grunnet vanskelig tilkomst er ikke hulltaking gjennomført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenvask.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

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

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

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

(Hybel)

1.ETASJE (NORD) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Micro

Opplegg for:

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

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

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

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

(nord)

1.ETASJE (NORD) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via kjøkkenventilator

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

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

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

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

(sør)

SPESIALROM

U.ETASJE (DEL MOT SØR) > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Toalett og baderomsinnredning.

Naturlig avtrekk
Varmeovn på vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Toalett
Enkel innredning

Naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekran på vaskerom.

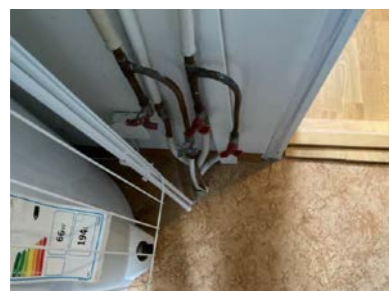
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

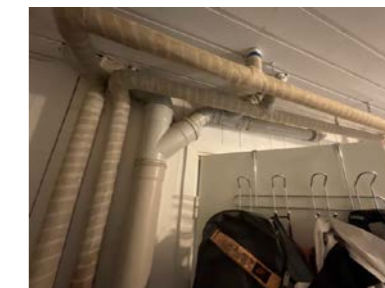


TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast
Stakeluke på vaskerom
Lufting over tak

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.



TG 2 Ventilasjon

Del mot sør:
Avtrekk fra baderomsvifte på vaskerom.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Luftkanaler i eternitt

Hybel:
Avtrekk fra bad via baderomsvifte
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

Del mot nord:
Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

U.etasje:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2017.

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2020
Oso varmtvannsbereder på 112L fra 2020.

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap sør:

-Automatsikringer

Kursfortegnelse: NEI
Samsvarserklæring: NEI

MERK; Mangler deksel i sikringskap

Sikringskap nord:

-Automatsikringer og overspenningsvern.

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Det må gjennomføres kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge tilstand til hele El anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ja

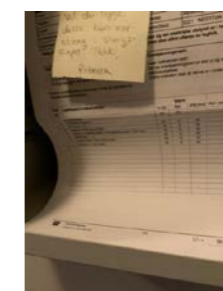
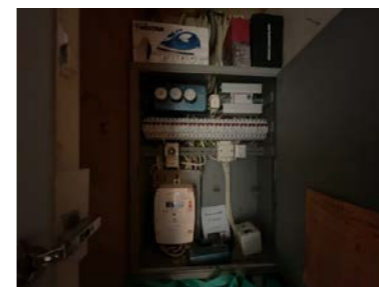
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Store deler av anlegget er skjult.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering er fra byggeåret, da det ikke er opplyst om annet.

Er det synlig knotteplast over terreng: JA, men kun lokalt på en bakvegg.
Er det synlig klemlist: NEI
Taknedløp ført vekk fra boligen: NEI

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

De nevnte punkter i beskrivelsen

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

Fuktvandring via/ i grunnmur (under terreng) må påregnes pga alder, samt svekket drenering. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i grunnmur
Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold på grunnet må påregnes.

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur på begge sider av oppkjørsel samt på nedsiden av parkering/snuplass.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

Store skjevheter i mur på begge sider av oppkjørsel og parkering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallsikring må etableres
Utbedring av mur må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivåer og er skrående

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Stående vann på parkering

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

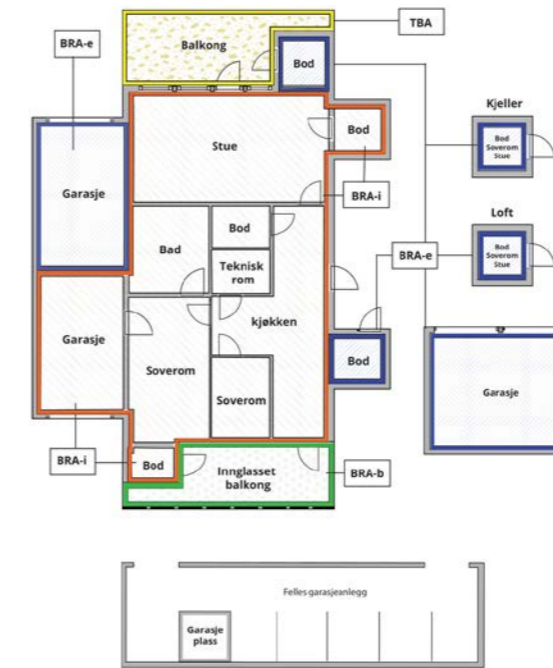
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etasje (del mot sør)	75			75			75
1.etasje	91			91			91
U..etasje (nord)	22			22			22
1.etasje (nord)	56			56			56
Underetasje (hybel)	29			29			29
SUM	273						273
SUM BRA	273						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje (del mot sør)	Entré , Hall m/trapp , Soverom , Gang , Vaskerom , Toalettrom , Soverom 2, Gang 2, Bod		
1.etasje	Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
U..etasje (nord)	Hall m/trapp , Entré , Vaskerom , Soverom		
1.etasje (nord)	Hall m/trapp , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		
Underetasje (hybel)	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,33m

Entre 3,7 m2
Hall m/trapp 26,8 m2
Soverom 11,9 m2
Gang 2,4 m2
Bod 3,8 m2
Soverom 11 m2
Toalettrom 2 m2
Gang 3,1 m2
Vaskerom 6 m2

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,36m

Stue/kjøkken 62,3 m2
Toalett 1,3 m2
Soverom 7,8 m2
Bad 4,5 m2
Soverom 12,6 m2

U.etasje: (hybel)

Takhøyde i stuen er 2,34m

Stue/kjøkken 19,3 m2
Bad/vaskerom 4 m2
Soverom 5,4 m2 (avvik iht størrelse)

U.etasje: nord

Entre 2,3 m2
Hall m/trapp 10,1 m2
Soverom 5,3 m2 (avvik iht størrelse)
Vaskerom 3,7 m2

1.etasje: Nord

Hall m/trapp 11,4 m2
Bad 5,1 m2
Soverom 6,7 m2
Stue/kjøkken 32,7 m2

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen var fullt utleie og dermed fullt innredet. Flere rom var overfylt med eiendeler og det kan derfor forekomme avvik i de oppgitte arealer. Boligen ble oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales i slik vanskelige oppmålings tilfeller av boligen blir 3d scannet. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet de nevnte punkter.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		24		24			24
SUM		24					24
SUM BRA	24						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringdagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	269	4
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Daniel Henne	Takstingeniør
	Magnar Munch-Tufte / Rebecca Munch-Tufte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	991		0	907 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Skjoldvegen 97, 5221 NESTTUN

Hjemmelshaver

Magnar Munch-Tufte / Rebecca Munch-Tufte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZX2536>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen-Sentrum AKTIV LAGUNE PARKEN 19/S.	
Oppdragsnr.	
1503240074 1506240035	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnar Munch-Tufte	Rebecca Munch-Tufte
Gateadresse	
Skjoldvegen 97	
Poststed	Postnr
NESTTUN	5221
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MM, RM

Document reference: 1503240074

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Fukt på bad 2. etg. i den store leiligheten har gitt svartsopp i fugen i dusjen. Uvisst om leietaker har brukt ventilasjon og varme.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet bad like etter kjøp. Husevåg hadde rørarbeid og Martin Prestegård hadde elektro arbeider.
Arbeid utført av: Husevåg AS/Martin Prestegård AS
- 1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ny membran på bad hoveddel. Ny membran på bad store leiligheten. Ny membran på bad lille leiligheten.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Noe fuktmerker bak vaskemaskin på vaskerom hoveddel.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Av oppgraderinger som har blitt gjort mens jeg har eid huset, har dette i hovedsak blitt gjort av Martin Prestegård AS. Ny kurs og kursfortegnelse i leilighetene vart gjort av PSW AS. Hva som er gjort tidligere, kjenner jeg ikke til.
Arbeid utført av: Martin Prestegård AS / PSW AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Initialer selger: MM, RM

2

Document reference: 1503240074

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

Document reference: 1503240074

Tilleggs kommentar

Samsvarserklæring og kursoversikt ligger i Boligmappa (gjelder store leil. og hybel)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1503240074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar MunchTufte	287883dad0755c0a11bf572 e6e7f825929cf0f55	16.12.2024 19:11:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Munch Tufte	735817bad8dbd07f8c8ceb6 e97517b27f16b6c60	16.12.2024 19:43:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503240074

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

Nabolagsprofil

Skjoldvegen 97 - Nabolaget Skjold/Hopsåsen - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nesttun myr Linje 75	7 min	0.6 km
Mårdalen Linje 1	10 min	0.8 km
Bergen Flesland	12 min	
Bergen Linje F4, L4, R40	17 min	12 km

Skoler

Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 15 klasser	14 min	1.1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	17 min	1.2 km
Midtun skole (1-7 kl.) 386 elever, 32 klasser	22 min	1.7 km
Hop skole (8-10 kl.) 426 elever, 34 klasser	23 min	1.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	6 min	2.5 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	6 min	2.3 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	8 min	3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

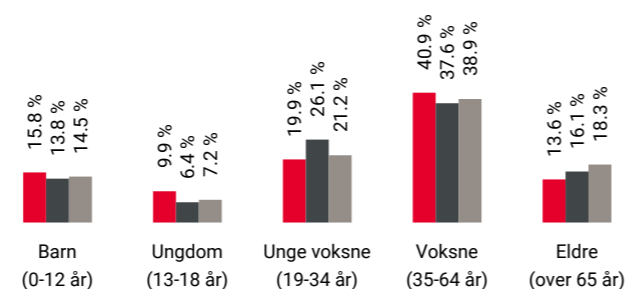
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjold/Hopsåsen	3 497	1 464
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ramstad barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min	0.3 km
Skjold barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min	0.4 km
Idavollen barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjold Søndagsåpent	11 min	0.8 km
Spar Skjoldtun	16 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



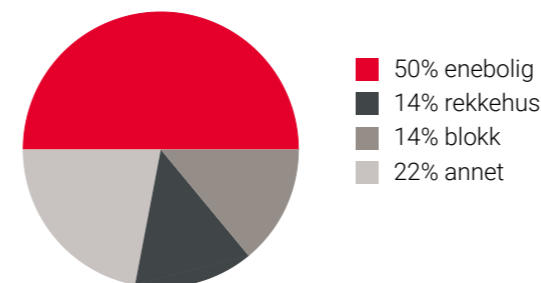
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Skjoldveien barnehjem nærmiljøanle... Ballspill	4 min	0.3 km
Mårdalen ballplass Ballspill	13 min	0.9 km
SATS Nesttun	19 min	
EVO Nesttun	19 min	

Boligmasse



«Dette er et supert nabolag. Her får både voksne og barn den same følelsen som vi får når vi bor på bygda. Alle kjenner hverandre - og barna løper inn og ut av husene til hverandre.»

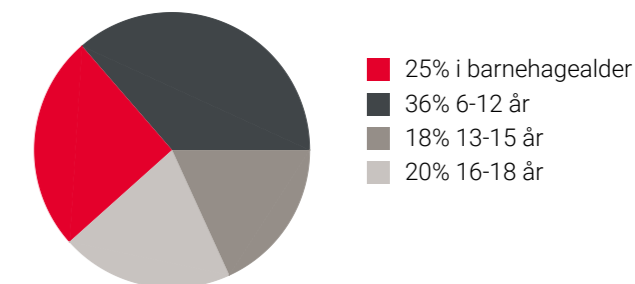
Sitat fra en lokalkjent



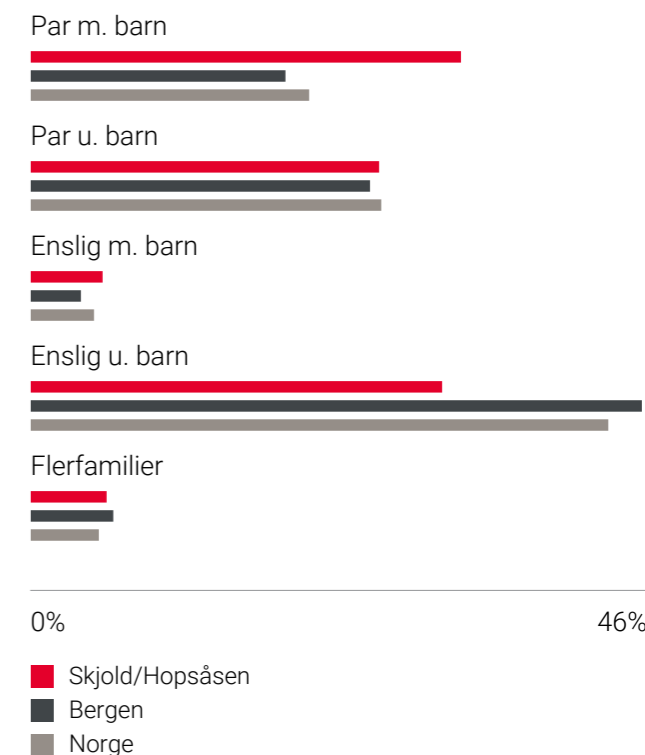
Varer/Tjenester

Kilden Senter	22 min
Apotek 1 Nesttun	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

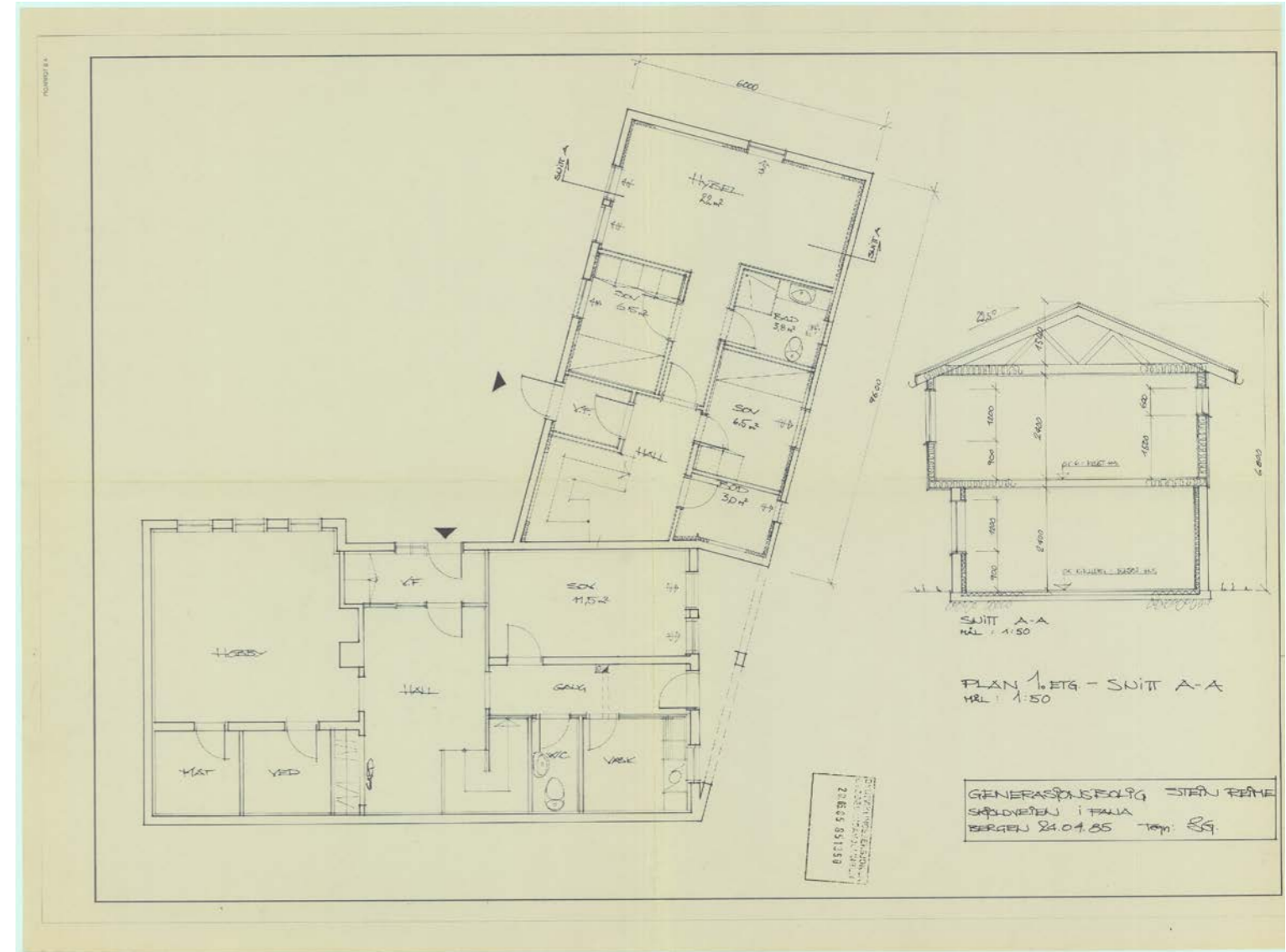
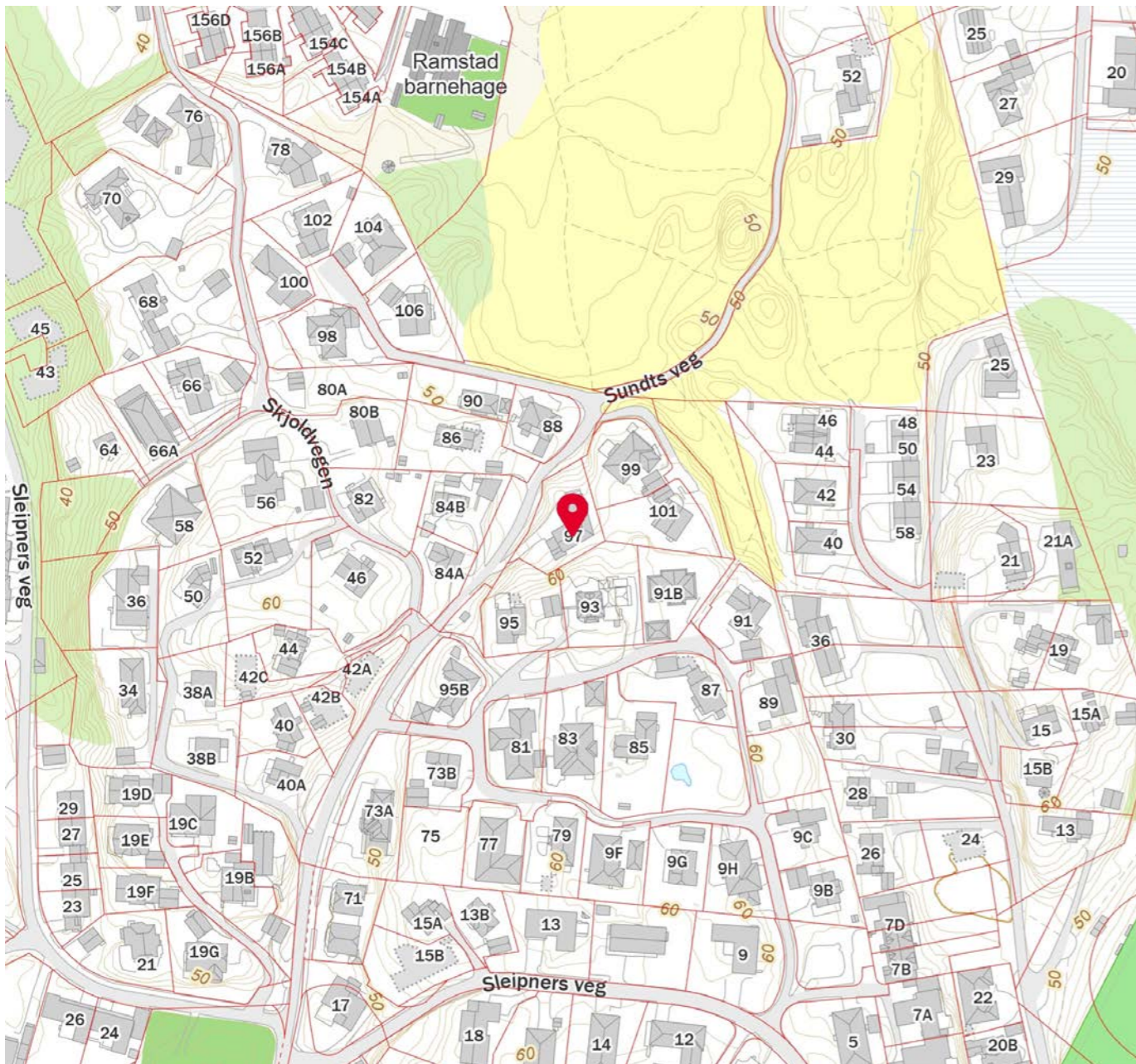


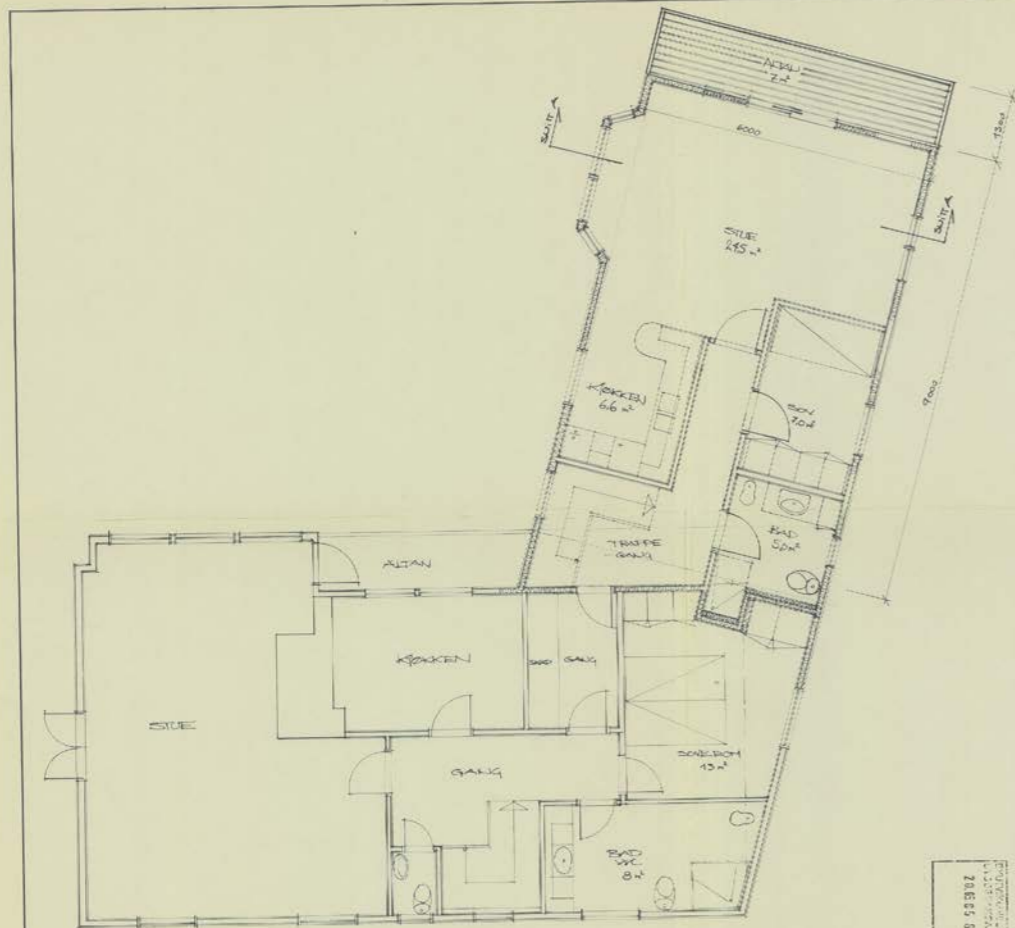
Familiesammensetning



Sivilstand

	Skjold/Hopsåsen	Bergen	Norge
Gift	36%	33%	
Ikke gift	54%	54%	
Separert	8%	9%	
Enke/Enkemann	3%	4%	





PLAN 1. ETG.
MÅL: 1:50

GENERASJONSBOLIG STEIN REIHE
SKOLEVEIEN I FAUVA
BERGEN 24.04.85 teg: ESJ

PROSJEKTLEDER
20825 831158



FASADE NORD-ØST
MÅL: 1:100

FASADE NORD-VEST
MÅL: 1:100



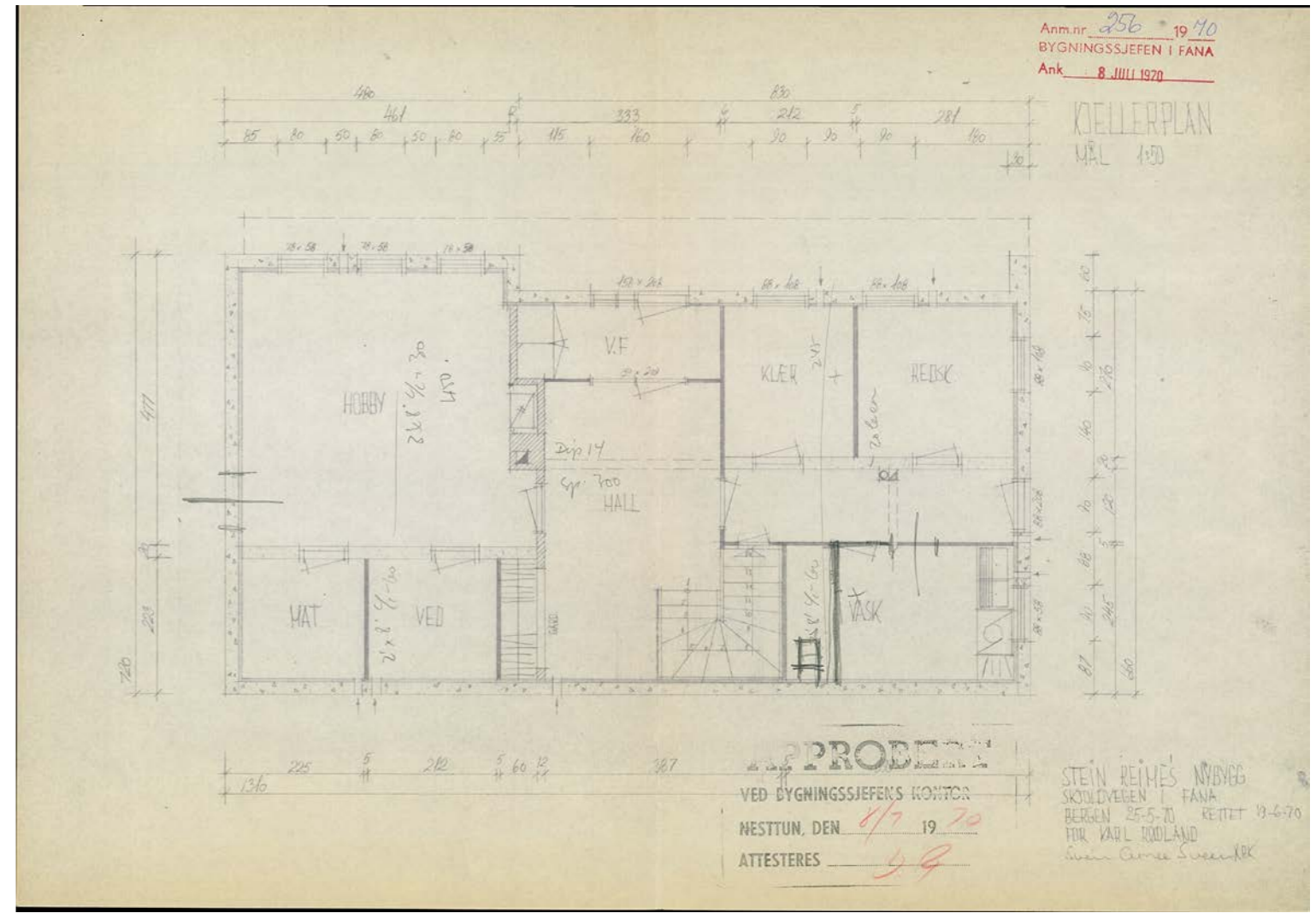
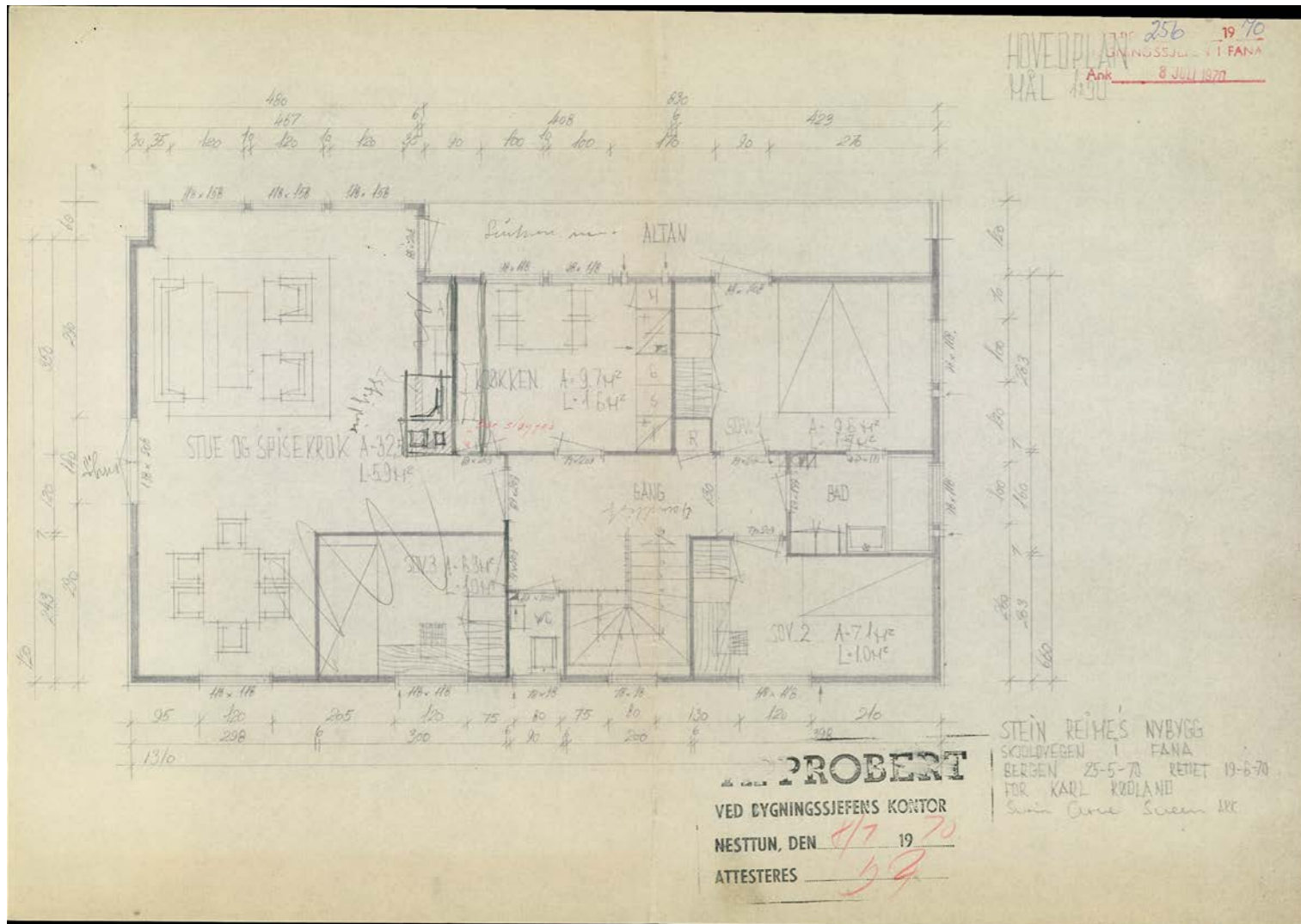
FASADE SØR-VEST
MÅL: 1:100

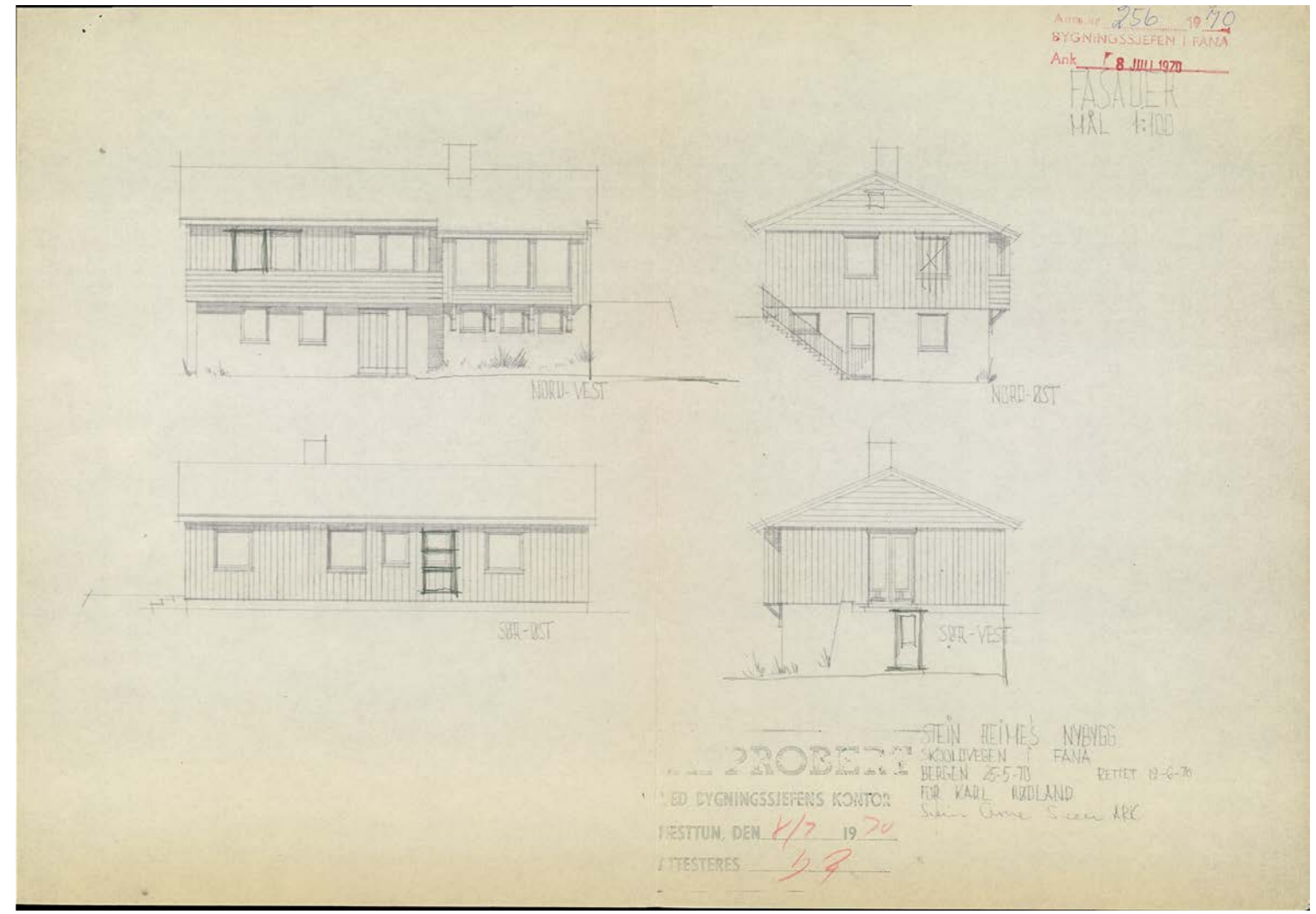
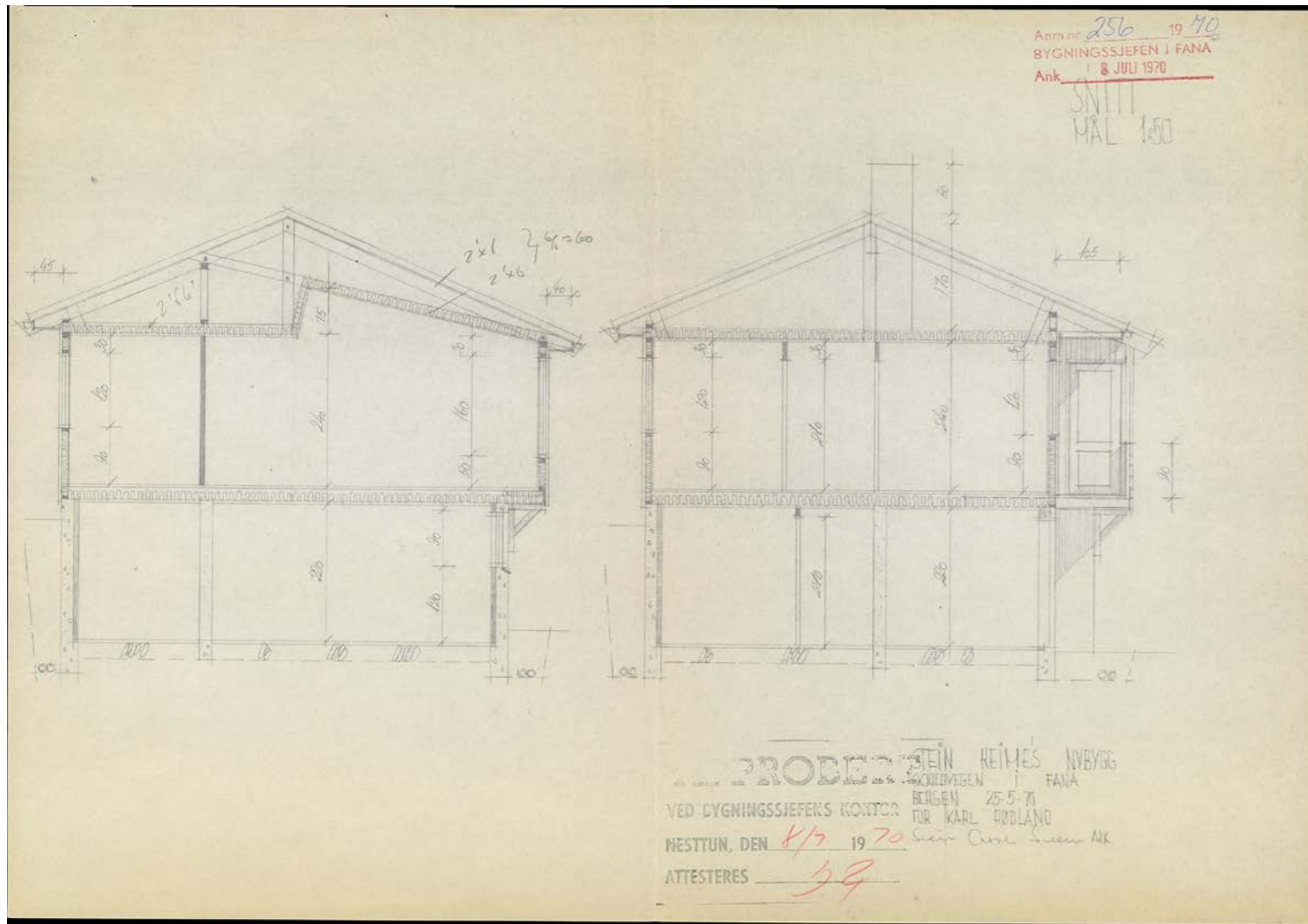
FASADE SØR-ØST
MÅL: 1:100

FASADER
MÅL: 1:100

PROSJEKTLEDER
20825 831158

GENERASJONSBOLIG STEIN REIHE
SKOLEVEIEN I FAUVA
BERGEN 24.04.85 teg: ESJ





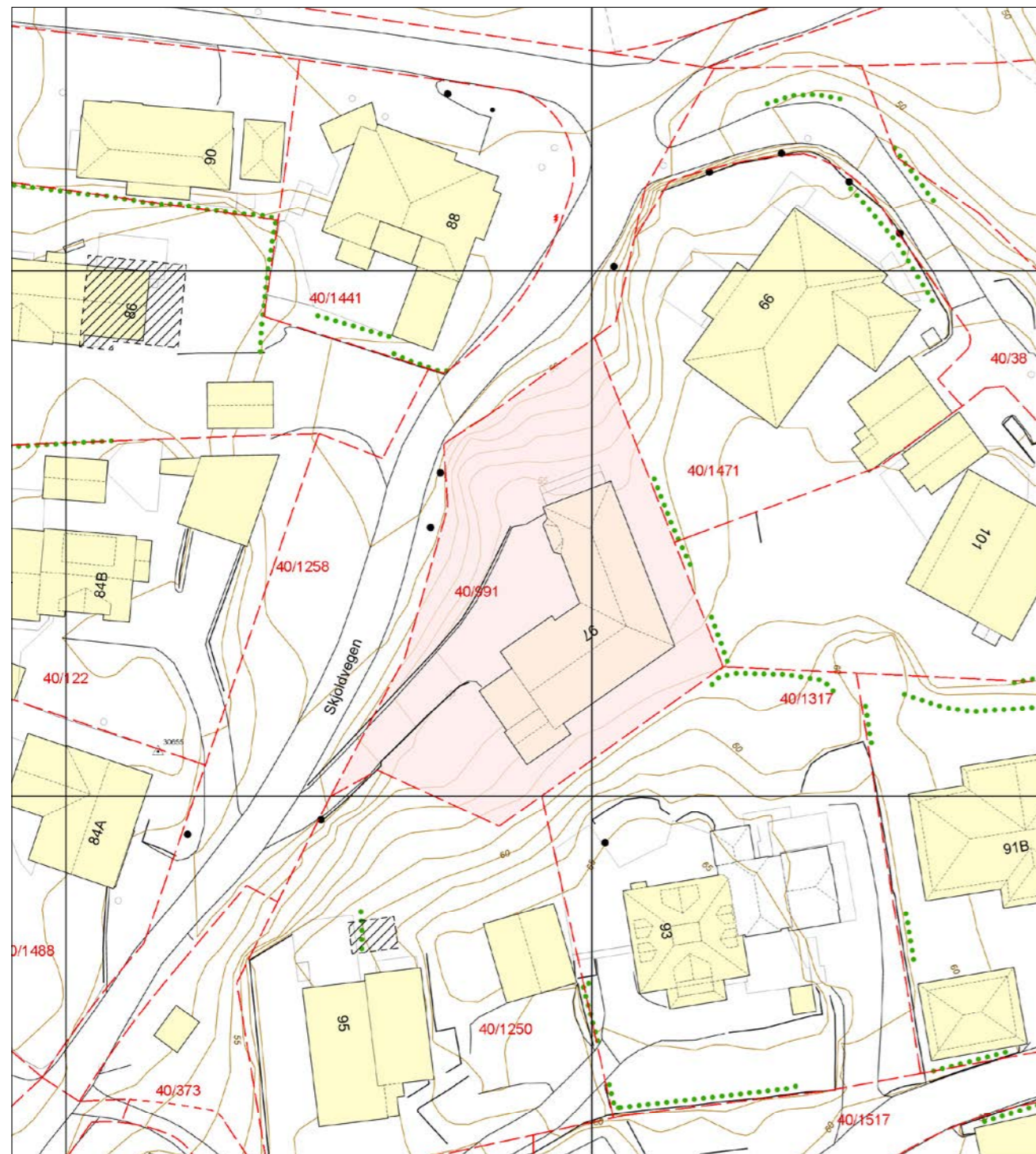


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/991/0/0
Adresse: Skjoldvegen 97, 5221 NESTTUN



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	⋯ Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

FANA KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herredshuset Nesttun *72480
HB/KS

Nesttun, den 8-2-1972.
Gjenpart sendt:
Byggin. Karl Rødland,
Strømg.ø56,
5000 Bergen.

ARKIVET

Herr Stein Reime,
Wernerholmsveg 41,
5043 Hop.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Skjold G.nr. 40 b.nr. 991. Oppført nybygg

i henhold til byggemelding datert 27-4-70 fra Karl Rødland

for Stein Reime.

Ved besiktigelse foretatt 2-2-1972 ble påvist følgende gjenstående arbeider:

1. Resterende oppfylling, planering og bearbeiding av terreng rundt og inntil bygget.
2. Bygging av terrasse med tilhørende rekkverk og trapp. Terrassedøren må foreløpig sikres/låses. Statiske beregninger over terrassedekket med tilhørende dragere og søyler må innsendes.
3. Taknedløpene må føres ned i terreng og slik at takvannet ledes ut og vekk fra bygget.
4. Altangolv må forsynes med sink.
5. Innvendig trapp må forsynes med håndlist.
6. Avtrekkskanalene må vannisoleres gjennom mørkeloft.
7. Nedgravd oljetank må gis minst 50 cm overdekning. Oljebrenneranlegget må snarest anmeldes til brannsjefen.
8. Husnummerskilt.
9. Revidert tegning.

Videre må eventuelle pålegg fra Fana ingeniørvesen (kloakk og veg) etterkommes.

Samtlige arbeider må være utført før ferdigattest kan utstedes og senest innen 30-6-1972. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet er utført.

Stein Reime
Bygningsinspektør

Karl Rødland



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skjoldvegen 97
5221 NESTTUN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre