



aktiv.

Ospedalen 205, 5308 KLEPPESTØ

**Juvik | Flott rekkehus over 2 plan  
med fantastisk utsikt!**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Tommy Myrtvedt

**Mobil** 980 86 325

**E-post** tommy.myrtvedt@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 4 490 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 500,-  
**Selger:** Linn-Hege Andreassen

**Boligtype:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1994  
**BRA/P-rom:** 121/112 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** 14/357  
**Oppdragsnr.:** 1505230018

# Juvik | Flott rekkehus over 2

Aktiv eiendomsmegling v/ Tommy Hermansen Myrtvedt har gleden av å presentere Opsedalen 205. Boligen ligger i et barnevennlig nabolag med gode solforhold!

- Praktisk planløsning
- Fire soverom
- Vinterhage
- Upåklagelig utsikt og solforhold
- Stor terrasseplattning
- Nærhet til flotte turterreng
- Kort vei til Rema 1000 og Kiwi
- Gangavstand til barneskole
- Parkering rett utenfor døren med elbillader

Boliger over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:  
1.etg: Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.  
2.etg: Gang, to soverom og bad.

Hjertelig velkommen på visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	8
Boligsalgsrapport .....	16
Egenerklæring .....	39
Nabolagsprofil .....	44
Budskjema .....	53

# Plantegning

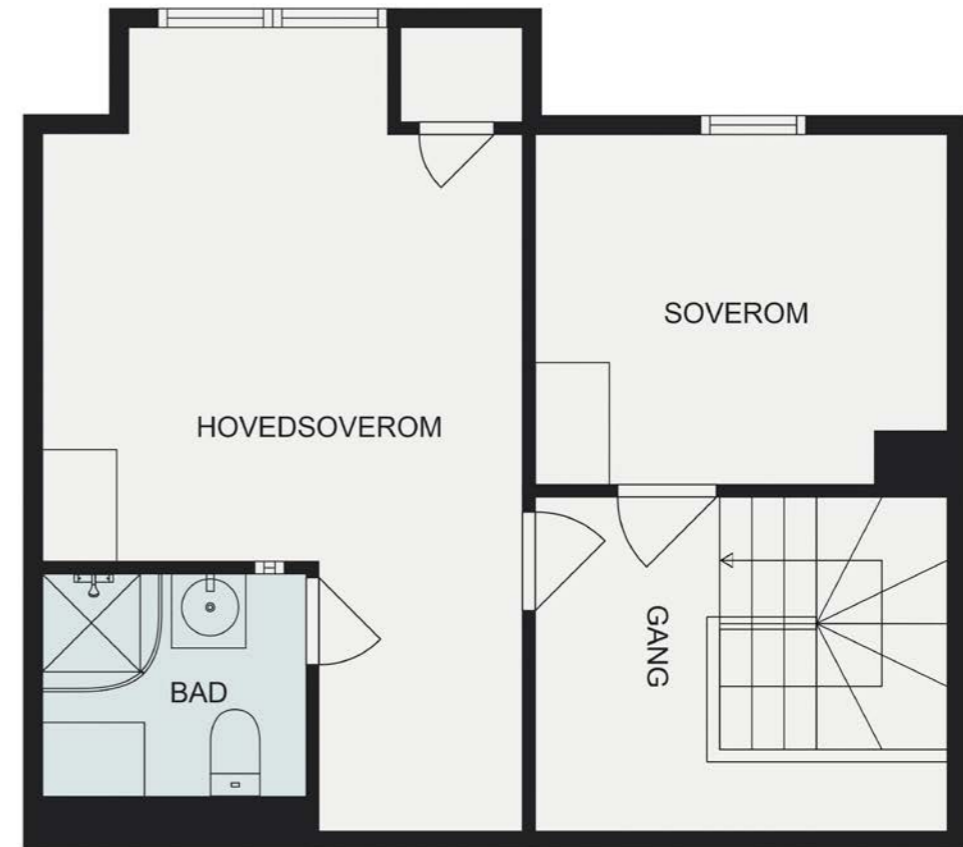
## 1. etasje



Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om Eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 112 m<sup>2</sup>

BRA: 121 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11850 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er opparbeidet med bl.a. asfalterte veier/plasser, plen, murer, lekeplass mm.. Aktuell eierseksjon har opparbeidet terrasse av treverk med utgang fra stue.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert område. Fra boligen er det kort vei til Krokåsfeltet Ospedalshaugen busstopp hvor linje 480, 493 og 495 går. Linje 450 tar ca. 30 minutter til Bergen sentrum. Det tar ca. 25 minutter med bil til Bergen Flesland.

### Skoler

Kleppe skole (1-7 kl.) er nærmeste skole, som er ca. en spasertur på 25 min unna boligen og en kjøretur på ca. 5 minutter. Kleppstø ungdomsskole og Erdal ungdomsskole er ca. 6 minutter unna med bil.

### Barnehager

Du og Jeg Nord (0-5 år) og Du og Jeg Juvik er ca. 7 min gange fra boligen.

### Servicetilbud

Kiwi Juvik og Rema 100 Askøy er begge en spasertur på ca. 10 minutter unna boligen. Peppes Pizza, Power, Plantasjen, treningsenter, europris

m.m er også en kort kjøretur unna boligen.

### Turmuligheter

Boligen ligger i nærhet til skog og mark, og det er flere gode turmuligheter i området.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Jørgen Aarland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jørgen Aarland:

Grunn og fundamenter: Antatt støpte fundamenter og grunnmur/ringmur av betong fra byggeår.

Yttervegger: har utvendig liggende trekledning. Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Takkonstruksjoner: Type A-takstoler i tre. Knevegger mot uinnredet og kaldt loftsrom. Takkonstruksjon er fra byggeår.

Etasjeskiller: Av trekonstruksjon.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse

ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det mangler rekkverk i front.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Avvik: Varmekabler på kjøkken kan ikke brukes uten at sikring slår ut.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Sikringsskap med automatsikringer beliggende i gang.

Kursfortegnelse på dør. Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger kjøpte eiendommen i 1995

- Arbeid på våtrom/bad er utført av ufaglærte/egeninnsats/dugnad

- Det er lagt ekstra membran

- Observert skjeggkre en sjelden gang

- Elbil-laderen er easee lader med egen kurs

- Terrassen er ny og bygd over den gamle terrassen, arbeid utført av fagfolk

### Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 87 kvm BRA / 87 kvm P-rom

Loft.etg: 25 kvm BRA / 25 kvm P-rom

Totalt: 112 kvm BRA / 112 kvm P-rom

Leiligheten går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Vindfang 3 kvm , gang 9,8 kvm , soverom 11,3 kvm , soverom 2 10 kvm , bad 6,9 kvm , vaskerom 4 kvm, stue 27,8 kvm og kjøkken 11,7 kvm.

Loft.etg: Gang 4,5 kvm , soverom 6 kvm , loftsstue + bad 14 kvm.

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 4,8 kvm og vinterhage på ca. 5,6 kvm.

### Standard

Innvendige overflater

Gulv: laminat, belegg og flis på gulv.

Vegger: Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg.

Tak: Malte plater i himling.

Entré: Lys og trivelig entré med god plass til å henge fra seg klær og sette fra seg sko.

Kjøkken/stue: Delvis åpen stue/kjøkkenløsning.

Stuen har en lys og luftig atmosfære og store vindusflater med rikelig med naturlig lys inn.

Kjøkkenet er fra IKEA og har glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Fliser over benkeplate. Frittstående kjølfryseskap, oppvaskmaskin under benk, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er god skap- og benkeplass til matlaging og oppbevaring.

Soverom: Boligen har til sammen 4 soverom. Alle med god plass til ønsket møblement og rikelig med naturlig lys inn.

Bad 1.etg: Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling. Badet er fra byggeår, men det ble bygget opp i dusj med nye fliser og flyttet badekar på 2000-tallet. Badet er innredet med: dusnisje, dusjgarnityr, badekar, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og speil. Det er spotter i taket på badet.

Bad loft: Badet har fliser på gulv og vegger og det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet

med: dusjhjørne, dusjgarnityr, vegghengt toalett, servant og speil.

Vaskerom: inneholder vaskemaskin, tørketrommel, sluk, stoppekran, branntrommel, hekla tørkestativ. Belegg på gulv og malte flater på vegg og himling.

Andre opplysninger:

- Vannrør av kobber

- Avløpsrør av plast

- Naturlig ventilasjon

- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken

- Varmtvannstank på ca. 150 L

- Vedovn er fra 2005

- Ny Whirlpool komfyr

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom med elbil-lader.

### Forsikringsselskap

IF

### Diverse

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: hvitevarer på kjøkken

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feierevesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

## Energi

### Oppvarming

- Vedovn

- Varmekabler på alle rom i første etasje utenom soverom

- Varmekabler på bad på loft

- Elektrisk oppvarming (panelovner)

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

### Formuesverdi primær

Kr 977 764

### Formuesverdi primær år

2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 519 951

### Formuesverdi sekundær år

2021

### Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Brøyting og vedlikehold.

Ved å jobbe dugnad får man tilbakebetalt.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiget Ospedalen 175-217;

#### Organisasjonsnummer

917158878

## Offentlige forhold

#### Eiendoms betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 357, seksjonsnummer 16 i Askøy kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.05.1994 - Dokumentnr: 5311 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/22

Eierne av seksjonene er solidarisk ansvarlig for drift og

vedlikehold av felles veg.vann og kloakkledn.

Utgifter til

drift og vedl. deles likt på seksjonene.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.04.2003 for innredning av loft.

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.01 for påbygg.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.06.2008.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Regulerings og arealplaner

Området er i følge Askøy kommune regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan

PlanID: 32

Plannavn: Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås

Reguleringsformål

PlanID: 32

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Kommuneplan

ID: 9002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 13.12.2012

ID: 9001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 13.12.2012

Arealformål

PlanID: 9001

Oversiktplanareal: Boligbebyggelse

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

## 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 overtagelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585 (Tingl.gebyr pantedokument)  
585 (Tingl.gebyr skjøte)  
112 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000))

125 292 (Omkostninger totalt)

4 615 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Salgsoppgavedato**

04.05.2023



# Tilstandsrapport

📍 Ospedalen 205, 5308 KLEPPESTØ

🏠 ASKØY kommune

# gnr. 14, bnr. 357, snr. 16



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Jeessaa AS

Jeessaa AS ble stiftet i 2007, og drives av Eivind Aarland.

Selskapet tilbyr tjenester for bolig, næring og fast eiendom, ved bl.a.;

- Tilstandsrapporter
- Verdi- og lånetakster
- Byggelån
- Konsulenttjenester mm.

Totalt besitter selskapet nærmere 40 års erfaring innenfor takstfaget.



Areal (BRA): Rekkehus 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2023

Rapportdato: 14.04.2023

Oppdragsnr.: 13723-1021

Referansenummer: NH9303

Autorisert foretak: Jeessaa AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørgen Aarland



Gyldig rapport  
14.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Jørgen Aarland

Jørgen Aarland  
Uavhengig Takstingeniør  
jorgen@aarland.net  
995 37 447

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 eller normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktsøk.

### 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1. etasje samt loft. Bygget er oppført i 1994.

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen under befaringen. Gjeldende byggeregler på oppføringstidspunktet var Byggeforskrifter av 1987. Dette er referansenivået for huset.

Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav, selv etter rehabilitering. Hovedkonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere, og med bakgrunn i normale levetidsbetraktninger kan enkelte bygningsdeler ha begrenset rest-levetid.

### Sammendrag:

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

- Utvendig fremstår bygget som normalt godt vedlikeholdt.
- Innvendig fremstår bygget med normal standard, men med noe bruksslitasje iht. alder.

### Rekkehus - Byggeår: 1994

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak med saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Taktekking er fra byggeår.

Renner og nedløpsrør av plast. Ikke snøfangere på taket, men det er heller ikke krav med takvinkelen.

Bygningen har yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjoner. Yttervegger har utvendig liggende trekledning. Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Takkonstruksjon av type A-takstoler i tre. Knevegger mot uinnredet og kaldt loftsrom. Takkonstruksjon er fra byggeår.

Leiligheten har generelt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Det er to velux takvinduer i loftsstue med lekkasje eller utetthet(er). Dette er pågående skade og har medført bl.a. at karm har synlig oppsprekking/råte/muggvekst. Ett nyere velux takvindu på soverom/loft. Alle vinduer i plan 1 er fra byggeår. Disse vinduene er nærmere 30 år, og tilstanden deres må overvåkes. TG2 på disse vinduene. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av vinduer av denne alder. Utvendige karmen mot værutsatt nord vest trenger maling.

Hvit entredør av tre med glassfelter.

Terrassedør av tre med glass.

Dør til utvendig bod av tre med spor. Døren har mistet nøkkel til lås. Terskel har lekkasjeindikasjon og var fuktig på befaring. Glassdør til utvendig vinterhage. Dører med unntak av vinterhage er fra byggeår.

Nordvestvendt terrasse med utgang fra stue. Delvis skjermet på to sider mot naboer. Terrassen er belagt med terrassebord i tre. Noen av disse bordene er værslitte og bør behandles. Nåværende terrasse er bygget over eldre terrasse. Ukjent alder på nåværende terrasse. Innglasset areal/vinterhage ved utgang til terrasse.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Laminat, belegg og flis på gulv. Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg. Malte plater i himling.

Overflater har varierende alder. Overflater er fra byggeår med unntak av det som er kommentert ellers i rapporten.

Gulv på grunn av betong. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår.

Vedovn tilkoblet elementskorstein i stue. Vedovn har toppmontert røykrør. Sotluke i nærheten av ovn. Pipe over tak med pipebeslag i bunn. Pipe burde pusses/males over tak. Vedovn er fra 2005. Skorstein/pipe er fra fra byggeår.

Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1 etg. og loft. Innvendige trapp er fra byggeår.

Hvitmalte fyllingsdører. Noen dørhåntak bør strammes opp. Innvendige dører er fra byggeår.

#### VÅTROM

##### Bad loft

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling. Skråtak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Eier opplyser om egeninnsats ved etablering. Var tidligere uinnredet loft.

Lampe på vegg.

Badet er innredet med: dusjhjørne, dusjgarnityr, vegghengt toalett, servant og speil.

Bad med utførelse som beskrevet i denne leiligheten har en normal levetid på 10-30 år. Flis på vegg og malt himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fallforhold er kontrollert, og følgende er blitt registrert: Det er ca. 1 cm høydeforskjell fra nivå ved terskel til topp slukrist. Høyde terskel er ca. 0,8 cm.

Eier opplyser om at vannet renner mot sluk, og gjennom sluk - ved normal bruk innenfor dusjområdet. Badet har ikke blitt brukt stort de senere årene. Plastsluk, klemring og membran er synlig under slukrist. Sluk bør rengjøres.

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil, dusjhjørne, hylle, løs kommode. Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft til badet er etablert i dør. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er i loftsstue, direkte motstående dusjsone.

Vaskerom Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vaskerommet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, sluk, stoppekran, branntrommel, hekla tørkestativ. Belegg på gulv og malte plater på vegg og himling.

Eier opplyser om at det kan forekomme tilbakeslag av avløpsvann i dette sluket.

Vaskerom er fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å ta på en hensiktsmessig plassering grunnet tiliggende konstruksjoner.

Bad 1. etasje Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling. Bad er fra byggeår, men det ble bygget opp i dusj med nye fliser og flyttet badekar på 2000-tallet. Opprinnelig gulvkonstruksjon. Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på utførelse.

Spotter i tak. Inngang til vaskerom er fra bad.

Badet er innredet med: dusnisje, dusjgarnityr, badekar, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og speil.

Eier opplyser om at ved dusjing renner vann ut ved glassvegg og under videre under servant. Kan være utettheter flere steder ifb. arbeidet som ble gjort på 2000-tallet. Takstmann gjennomførte en forenklet undersøkelse med fuktindikator på fliser og fikk et unormalt høyt resultat.

## Beskrivelse av eiendommen

Det vokser en del mugg i fuger i dusjsonen. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befæringsdagen. Lokasjon på hull er på soverom i stuevegg, direkte motstående dusjsone.

### KJØKKEN

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenskap fra IKEA.

Glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Fliser over benkeplate. Frittstående kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin under benk, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg. eier med knapp til alle avtrekk over komfyren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.  
Vannrør er fra byggeår.  
Leiligheten har avløpsrør av plast.  
Avløpsrør er fra byggeår.

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.  
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.  
Ventilasjon er fra byggeår.

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.  
Varmtvannstank er fra byggeår.

Varmekabler på alle gulv i første etasje med unntak av soverommene, samt bad på loft.  
Varmekabler er fra byggeår.

Sikringskap med automatsikringer beliggende i gang.  
Kursfortegnelse på dør.  
Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

Brann-detektorer, branntrommel og røyk-slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av faste masser.  
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang). Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.  
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.  
Antatt støpte fundamenter og grunnmur/ringmur av betong fra byggeår.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje		87	87	0
Loft		25	25	0
<b>Sum</b>		<b>112</b>	<b>112</b>	<b>0</b>

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

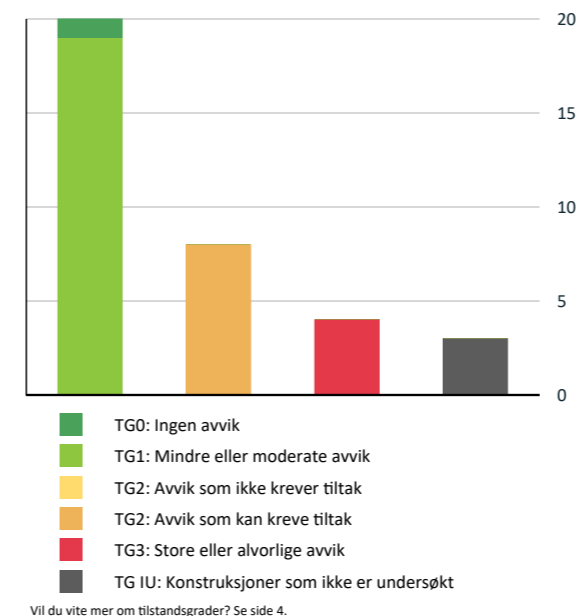
#### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Bad på loft ble bygget på tidligere uinnredet loft, ukjent om dette ble søkt om.

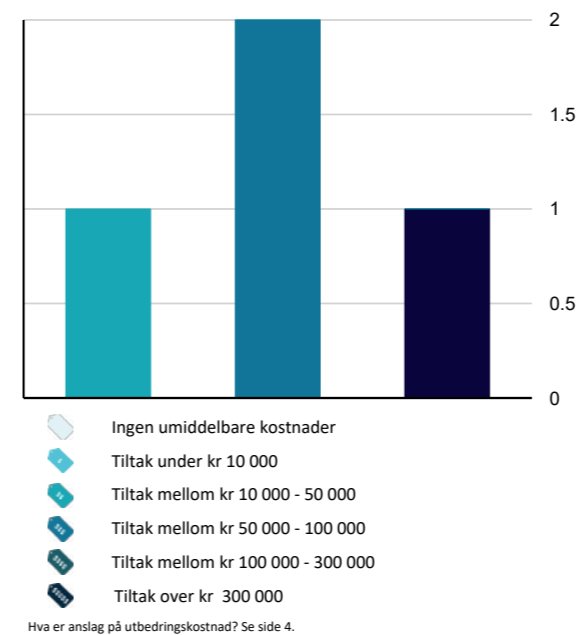
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke vurdert tilstandsgrad på alle felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. Felles bygningsdeler blir som regel kun enkelt beskrevet.

For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter.

Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som forklart på side 4 i rapporten.

I følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven gjelder anslag for tilstandsgrad 3. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Det oppfordres til gjennomgang av all fremlagt dokumentasjon fra megler og eier, i tillegg til denne rapporten.

Alle relevante forhold er ikke nødvendigvis beskrevet på ny i tilstandsrapporten.

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er større råteskader på trekonstruksjonene på værtutsatt fasade. Det er registrert punkterte vindu, samt oppsprukket glass.  
Det er registrert spotter (elektrisk) som har kraftig rustangrep.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

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

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det mangler rekkverk i front

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Varmekabler på kjøkken kan ikke brukes uten at sikring slår ut.

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

Sikringsskap med automatsikringer beliggende i gang. Kursfortegnelse på dør. Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

TG2 grunnet spørsmål 6.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Iflg. ambita

**Anvendelse**  
Eget bruk

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

## UTVENDIG

**Taktekking** **TG 1**  
Tak med saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Taktekking er fra byggeår.

Eier opplyser om at taket ble rengjort i 2022 for mose. Taktekking og undertak fra byggeår nærmer seg en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Taket er ikke inspisert da det på befaringdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen. For fullstendig kontroll av yttertekkning må det etableres sikring evt. bruk av lift eller drone.

**Nedløp og beslag** **TG 1**

Renner og nedløpsrør av plast. Ikke snøfangere på taket, men det er heller ikke krav med takvinkelen.

Nedløp og beslag er fra byggeår.

**Veggkonstruksjon** **TG 1**

Bygningen har yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjoner. Yttervegger har utvendig liggende trekledning.

Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

**Takkonstruksjon/Loft** **TG 1**

Takkonstruksjon av type A-takstoler i tre. Knevegger mot uinnredet og kaldt loftsrom. Takkonstruksjon er fra byggeår.

## Vinduer **TG 3**

Leiligheten har generelt vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Det er to velux takvinduer i loftsstue med lekkasje eller utetthet(er). Dette er pågående skade og har medført bl.a. at karm har synlig oppsprekking/råte/muggvekst. TG3 på disse to vinduene.

Ett nyere velux takvindu på soverom/loft som er TG1.

Alle vinduer i plan 1 er fra byggeår. Disse vinduene er nærmere 30 år, og tilstanden deres må overvåkes. TG2 på disse vinduene. Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av vinduer av denne alder. Utvendige karmen mot værutsatt nord vest trenger maling.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører **TG 1**

Hvit entredør av tre med glassfelter. Terrassedør av tre med glass.

Dør til utvendig bod av tre med spor. Døren har mistet nøkkel til lås. Terskel har lekkasjeindikasjon og var fuktig på befaring. Glassdør til utvendig vinterhage.

Dører med unntak av vinterhage er fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Nordvestvendt terrasse med utgang fra stue. Delvis skjermet på to sider mot naboer. Terrassen er belagt med terrassebord i tre. Noen av disse bordene er værslitte og bør behandles.

Nåværende terrasse er bygget over eldre terrasse. Ukjent alder på nåværende terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk i front

### Tiltak

- Tiltak:

Etablere rekkverk

## Andre utvendige forhold TG 3

Innglasset areal/vinterhage ved utgang til terrasse. Areal ca. 5,6 m<sup>2</sup>.



Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større råteskader på trekonstruksjonene på værtutsatt fasade. Det er registrert punkterte vindu, samt oppsprukket glass. Det er registrert spotter (elektrisk) som har kraftig rustangrep.

### Tiltak

- Tiltak:

Man må starte vedlikehold snarest, evt. rive og starte på nytt med denne konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## INNSENDIG

### Overflater TG 1

Laminat, belegg og flis på gulv.

Malte plater, tapet, strie, panel og fliser på vegg

Malte plater i himling.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Overflater har varierende alder. Overflater er fra byggeår med unntak av det som er kommentert ellers i rapporten.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Gulv på grunn av betong.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Ikke registrert skjevheter av negativ konstruksjonsmessig betydninger på gulv i leiligheten ved målepunkt i gang og stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår.

## Radon TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ut i fra byggetidspunkt er bygget mest sannsynlig ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted TG 2

Vedovn tilkoblet elementskorstein i stue.

Vedovn har toppmontert røykrør.

Sotluke i nærheten av ovn.

Pipe over tak med pipebeslag i bunn. Pipe burde pusses/males over tak.

Vedovn er fra 2005.

Skorstein/pipe er fra er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## Innvendige trapper TG 1

Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1 etg. og loft.

Innvendige trapp er fra byggeår.

## Innvendige dører TG 1

Hvitemalte fyllingsdører.

Noen dørhåndtak bør strammes opp.

Innvendige dører er fra byggeår.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell TG 3

Badet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling. Bad er fra byggeår, men det ble bygget opp i dusj med nye fliser og flyttet badekar på 2000-tallet. Opprinnelig gulvkonstruksjon. Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på utførelse.

Spotter i tak.

Inngang til vaskerom er fra bad.

Badet er innredet med: dusnisje, dusjgarnityr, badekar, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og speil.

Eier opplyser om at ved dusjing renner vann ut ved glassvegg og under videre under servant. Kan være uttetheter flere steder ifb. arbeidet som ble gjort på 2000-tallet.

Takstmann gjennomførte en forenklet undersøkelse med fuktindikator på fliser og fikk et unormalt høyt resultat. Det vokser en del mugg i fuger i dusjsonen.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er på soverom i stuevegg, direkte motstående dusjsone.



Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

TG 3

Vaskerommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid. Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vaskerommet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, sluk, stoppekran, branntrommel, hekla tørkestativ. Belegg på gulv og malte flater på vegg og himling.

Eier opplyser om at det kan forekomme tilbakeslag av avløpsvann i dette sluket.

Vaskerom er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å ta på en hensiktsmessig plassering grunnet tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

## LOFT > BAD

### Generell

Fliser på gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Malt himling. Skråtak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Eier opplyser om egeninnsats ved etablering. Var tidligere innredet loft.

Lampe på vegg.

Badet er innredet med: dusjhjørne, dusjgarnityr, vegghengt toalett, servant og speil.

#### HELHETSURVURDERING

Badet har alminnelig brukslitasje relativt til alderen. Det er ikke opplyst om problemer eller feil relatert til badet fra eiers side, men badet har samtidig vært lite brukt.

Bad med utførelse som beskrevet i denne leiligheten har en normal levetid på 10-30 år.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og malt himling.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fallforhold er kontrollert, og følgende er blitt registrert: Det er ca. 1 cm høydeforskjell fra nivå ved terskel til topp slukrist. Høyde terskel er ca. 0,8 cm.

Eier opplyser om at vannet renner mot sluk, og gjennom sluk - ved normal bruk innenfor dusjområdet. Badet har ikke blitt brukt stort de senere årene.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eier opplyser om at våtrommet har fungert greit så lenge det har vært i bruk.

Ingen umiddelbar kostnad, men om avrenning ikke fungerer tilfredsstillende fremover må bedre fall etableres, evt. sette inn tett kabinett.

Evt. lekkasjevann kan renne ut i boligen om tilstrekkelig fall ikke er etablert som her. Dusjkabinett må vurderes.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk, klemring og membran er synlig under slukrist. Sluk bør rengjøres.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, vegghengt servant, speil, dusjhjørne, hylle, løs kommode.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk avtrekk. Tilluft til badet er etablert i dør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen. Lokasjon på hull er i loftsstue, direkte motstående dusjsone.



Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenskap fra IKEA.

Glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Fliser over benkeplate. Frittstående kjølfrysenskap, oppvaskmaskin under benk, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte er koblet sammen med baderomsvifte iflg. eier med knapp til alle avtrekk over komfyren.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

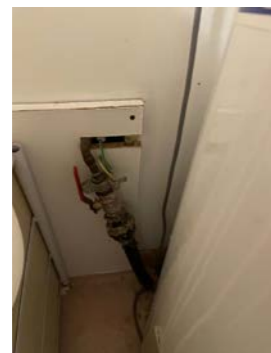
## Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.

Vannrør er fra byggeår.

Vannrør er kun kontrollert i den aktuelle boligen. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Avløpsrør

TG 1

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Avløpsrør er fra byggeår.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

## Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjon er fra byggeår.



## Varmtvannstank

TG 2

Ca. 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Varmtvannstank er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Tiltak

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

## Andre installasjoner

TG 2

Varmekabler på alle gulv i første etasje med unntak av soverommene, samt bad på loft.

Varmekabler er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler på kjøkken kan ikke brukes uten at sikring slår ut.

### Tiltak

- Tiltak:

Må feilsøkes av autorisert personell.

## Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer beliggende i gang.  
Kursfortegnelse på dør.  
Inneholder kurser, jordfeilautomat og automatisk måler.

TG2 grunnet spørsmål 6.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**1994**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja El-bil lader fra 2022.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ja Sikring løses ut om varmekabel står på på kjøkkenet. Løses ikke ut om de er avslått iflg. eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- 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?  
**Ukjent**

Svar på spørsmål til eier, er besvart av eier muntlig på befaring.

### Vurderi



## Branntekniske forhold

TG 0

Brann-detektorer, branntrommel og røyk-slukkerapparat.

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



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas den er bestående av faste masser.

## Drenering



Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).

Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.

Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

## Grunnmur og fundamenter



Antatt støpte fundamenter og grunnmur/ringmur av betong fra byggeår.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	87	87	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken	
Loft	25	25	0	Gang , Soverom , Loftsstue, Bad	
<b>Sum</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Spesielt for dette oppdraget:

Utvendig bod v/hovedinngang på ca. 4,8 m<sup>2</sup> er tilhørende boligen. Ikke med i arealoppstilling på etasjeplan.  
Utvendig vinterhage v/terrasse på ca. 5,6 m<sup>2</sup> er tilhørende boligen. Ikke med i arealoppstilling på etasjeplan.

### Romoversikt:

- 1. etasje - vindfang - ca. 3 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - gang m/trapp - ca. 9,8 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - bad - ca. 6,9 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - vaskerom - ca. 4 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - kjøkken - ca. 11,7 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - stue - ca. 27,8 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - soverom 1- ca. 11,3 m<sup>2</sup>
- 1. etasje - soverom 2 - ca. 10 m<sup>2</sup>
- Loft - gang m/trapp - ca. 4,5 m<sup>2</sup> (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)
- Loft - soverom - ca. 6 m<sup>2</sup> (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)
- Loft - loftsstue + bad - ca. 14 m<sup>2</sup> (pga skråtak, og hele gulvflaten er derav ikke måleverdig)

Arealene under romoversikt er kun til orientering og må ansees som omtrentlige. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm. ikke medregnes her.

### Generelt:

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bad på loft ble bygget på tidligere uinnredet loft, ukjent om dette ble søkt om.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Reparasjon av lekkasje fra sistene toalett bad på loft, 2022, iflg eier, dokumentasjon på boligmappen. Ny elbillader 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2023	Jørgen Aarland	Takstingeniør
	Linn-Hege Andreassen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	357	0	16	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ospedalen 205

### Hjemmelshaver

Andreassen Linn-Hege

### Kommentar

Konferer med megler for opplysninger vedrørende sameie samt seksjonsdata.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Krokåsfeltet, Juvik, i Askøt kommune. Det er ca. 18 km til Bergen sentrum. Relativ nærhet til bl.a. skole, barnehager, off. transport, og butikker.

### Adkomstvei

Atkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkveier i sameiet.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Sameiets tomt er opparbeidet med bl.a. asfalterte veier/plasser, plen, murer, lekeplass mm.. Aktuell eierseksjon har opparbeidet terrasse av treverk med utgang fra stue.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2000	Skifteoppgjør	Iflg. ambita.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Iflg. eier.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsesakkyndiges 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/NH9303>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505230018	
Selger 1 navn	
Linn-Hege Andreassen	
Gateadresse	
Ospedalen 205	
Poststed	Postnr
KLEPPESTØ	5308
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 eiendommen?	
År	1995
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LA



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

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

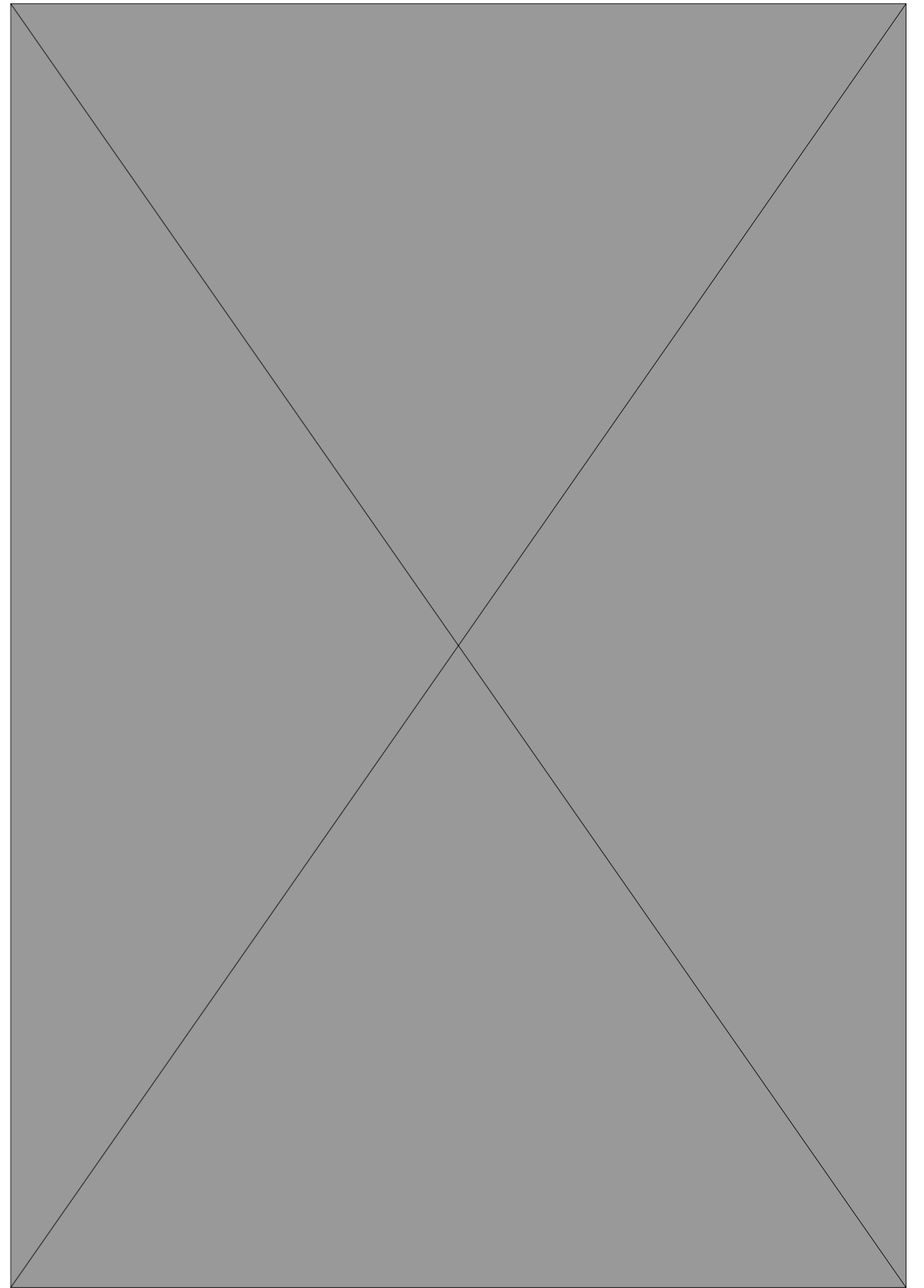
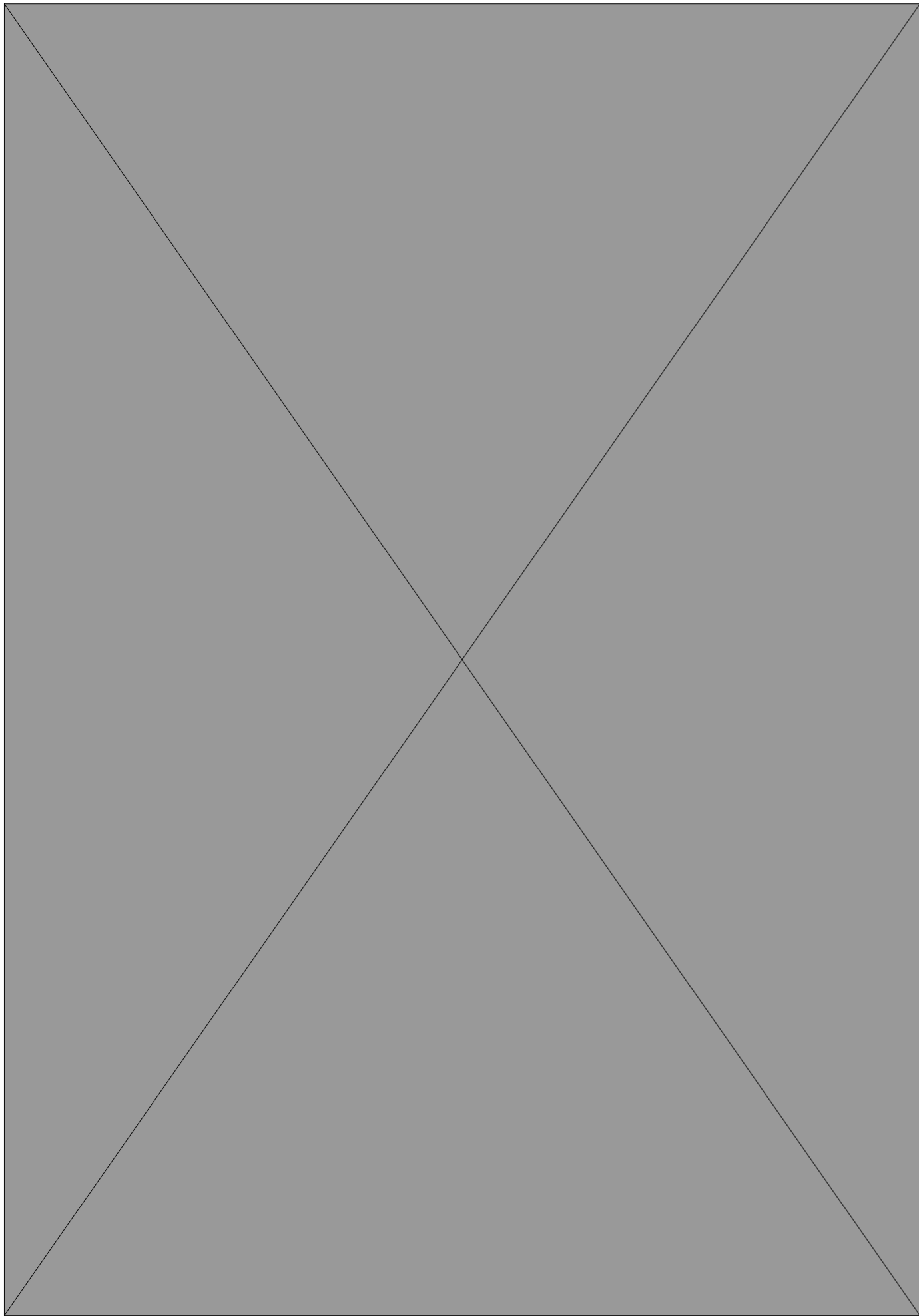
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Hege Andreassen	dd053f53f56937c70f77d61 e4d52143789a80cb7	13.04.2023 19:15:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505230018

Document reference: 1505230018

- 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>







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## 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 **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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:** Ospedalen 205  
5308 KLEPPESTØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Myrvedt

**Oppdragsnummer:** 1505230018

**Telefon:** 980 86 325  
**E-post:** tommy.myrvedt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.05.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre