



aktiv.

Vågshaugen 69, 5209 OS

**Fin og innholdsrik enebolig med
godkjent utleiedel!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 740,-
Total ink omk.: Kr 10 148 740,-
Selger: Tore Bjarne Dahl
Benedicte Torsvik Dahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 320/375 kvm
Tomtstr.: 834.7 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 245
Oppdragsnr.: 1506240016

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Vågshaugen 69! Dette er en flott enebolig med godkjent utleiedel.

Kort fortalt:

Velholdt enebolig fra 2012

Godkjent utleiedel med 2 soverom

Totalt 6 soverom

Parkering i garasje og ellers på egen tomt

Montert elbillader i dobbelgarasje. Lagt opp monteringsboks for egen elbillader til utleiedel.

Nydelig utsikt mot Bjørnefjorden og over mot Folgefonna.

Sol til ca. kl 21 midtsommer

Ca. 5 minutter til Os Sentrum med bil

Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til bl.a. barnehage, ballbinge og Kuvågen badeplass

Velkommen!

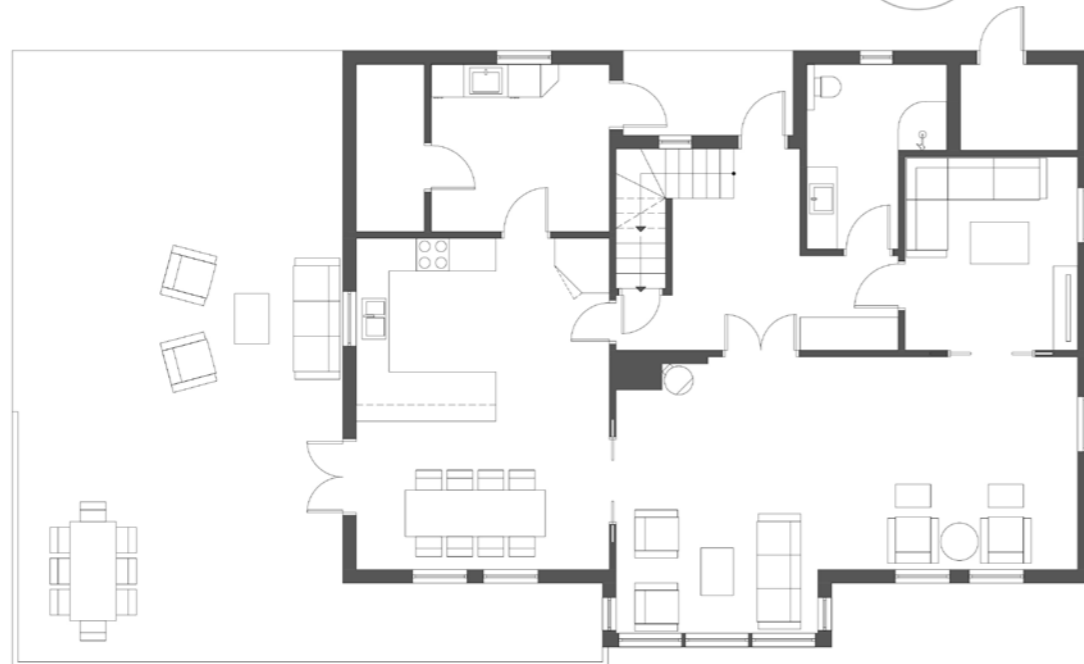


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	81
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96

PLANTEGNING

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



1.etasje: Stue, TV-stue, kjøkken, entré/trapperom, bad, vaskerom, bod

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

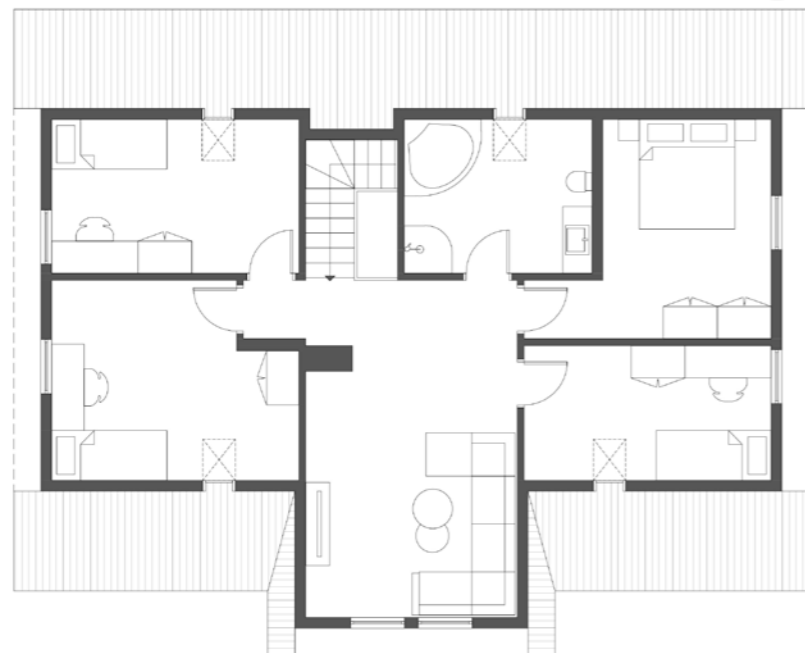






PLANTEGNING

Loft



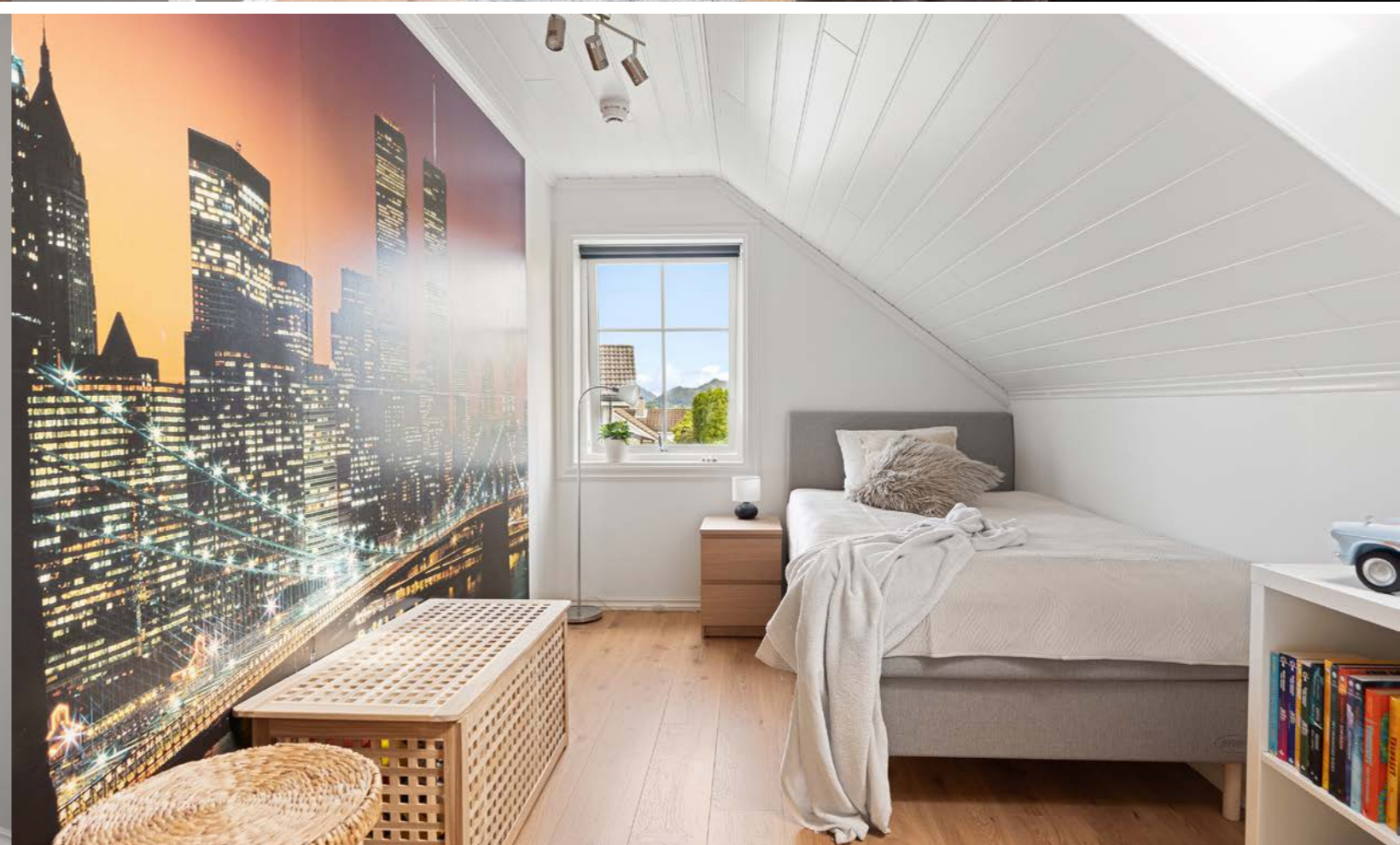
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



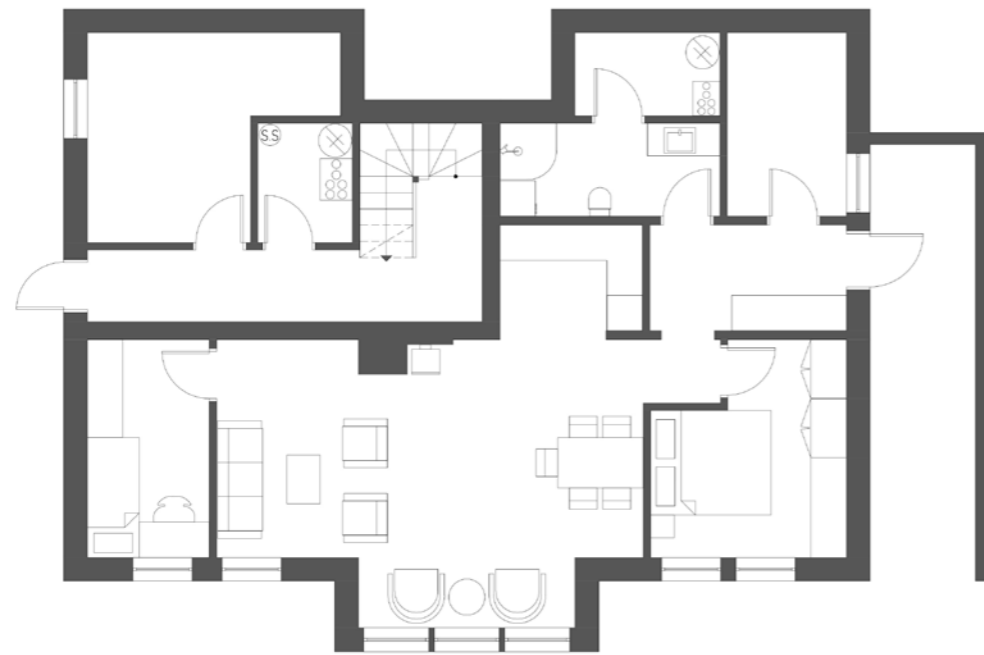
Loft: Loftstue, bad, 4 soverom





PLANTEGNING

U.etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Utleiedel: Stue med kjøkkendel, 2 soverom, bad, entré, teknisk rom, bod

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





Hoveddel: Utvendig bod, Utvendig bod







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 320 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 375 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 28 m² Utleiedel: Stue med kjøkkendel, 2

soverom, bad, entré, teknisk rom, bod Hoveddel:

Entré/trapperom, kontor, teknisk rom

BRA-e: 12 m² Hoveddel: Utvendig bod, Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 118 m² Stue, TV-stue, kjøkken, entré/

trapperom, bad, vaskerom, bod

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 92 m² Loftstue, bad, 4 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

834.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker.

Inntrukket inngangsparti. Treplattung ved inngang.

Beleggningsstein ved inngang til uteleiedel.

Overbygd lagerplass ved inngang

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kuvågen. Boligen har en skjermet beliggenhet i enden av en blindvei. For både små og store er beliggenheten praktisk med ballbinge, lekeplass og Kuvågen badeplass like rundt hjørnet.

Den daglige handelen kan utføres på Kiwi eller Rema 1000 Moberg som ligger et par minutter med bil unna. Til dagene uten bil tar det deg ca. 20 minutter å gå bort til butikkene. Det er også kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass.

For et større servicetilbud er det ca. 5 minutter med bil til Os sentrum med et rikt utvalg av butikker, spisesteder, offentlige tjenester og skoler. Via E39 bruker man ca. 15 minutter med bil. Her får man tilgang på "alt" man behøv til hverdag og fest. Til Bergen Sentrum tar turen ca. 30 minutter.

For den spreke og turglade er det flere fine turer i nærområdet som bl.a. Liafjellet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Saltak. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast.

Vindskier av tre.

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak. Takkonstruksjoner er gjenbygget. Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.

Vinduer: Boligens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer, utvendig inndekket med aluminium. Veluxvindu i skråtak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Alt av VA i huset + flisleggig da huset ble bygget. de er ikke foretatt arbeid etter dette.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, kun av faglært. Alt av VA i huset + flisleggig da huset ble bygget. de er ikke foretatt arbeid etter dette.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Membran m.m ble lagt da huset var nytt. det er ikke foretatt oppgraderinger / endringer etter dette.

- Er arbeidet byggemeldt?

Ja. i fbm godkjenning / brukstillatelse da huset var nytt.

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

Ja. Var lekkasje fra yttervegg v/ terrasse da huset var nytt. I 2019 ble det derfor byttet kledning på en vegg + ny duk og ny tetting langs vindu (reklamasjon utført av byggmester som bygget huset + H-vinduet magnor). Lekkasjen medførte mye fukt på støpt gulv under terrasse, men det ble ikke funnet fukt inne i huset. I forbindelse med at kledning på vegg ble byttet ble terrassen demontert og det ble lagt nytt dekke (OSB - plater) med fall som så ble teknet. Terrassedekket ble bygget av byggmester som bygget huset mens tekking er utført av Fana Blikk as. Det ble også montert nye sluker i dekket. Det har vært mindre lekkasjer fra 2 takvindu. Dette er ordnet opp i av byggmester (reklamasjon). Ingen lekkasjer etter dette.

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

Ja. Det ble avdekket noe skjevhet i gulv i hall. Takstmann (ekstern), forsikringselskap samt byggmester har sett på dette og konkludert med at dette skyldes at huset har "satt seg". For sikkerhets skyld ble tak i underetasje demontert og det ble åpnet inn til bjelkelag / bærende konstruksjoner. Ingen avvik eller skjevheter ble funnet. Gulvet er i ettertid rettet av og dte er lagt nytt gulv.

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

Ja. Oppdaget noen få sjeggkre. Forholdet er meldt forsikringsselskap og skadedyrsselskap har saken.

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

Ja, kun av faglært. lagt opp noen flere utekontakter, byttet noen brytere, montert elbil - lader.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Kontrollert i fbm brukstillatelse som nybygg.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Easee lader + lagt opp monteringsboks for egen billader til kjellerleilighet.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fana blikk har tekket under terrassedekke + lagt tak (duk / lekter / takstein / takutstikk m.m) på garasje. Byggmester Geir Haugland la ny kledning på en vegg + nytt terassedekke. Ringmur / stenderverk / kledning m.m på garasje er utført som egeninnsats.

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Utleieleilighet på ca 82 m2 med 2 (3) soverom

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Godkjent i fbm brukstillatelse av nybygg.

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)?
Ja. Det har vært en veitvist med 2 naboer over flere år basert på uengighet i tolkning av avtale fra Bergen tingrett i 2015. Veitrase ble endelig fastsatt etter dom i jordskifteretten i januar 2024. Veitrase (mot Vågshaugen 69) er merket samt tinglyst. Vågshaugen 69 har evigvarende bruksrett til del av eiendom som p.t er martrikkelført på Vågshaugen 67a. I hht avtale fra Bergen tingrett i 2015 har eier av

Vågshaugen 69 rett til å få det aktuelle arealet overført til sin eiendom uten ytterligere vederlag. Gyldigheten av avtalen fra 2015 er bekreftet i dom fra jordskifteretten i 2024.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Vågshaugen 69! Dette er en flott enebolig med godkjent utleiedel. Boligen ligger på et høydedrag med gode sol- og utsiktsforhold med nydelig utsikt over Bjørnefjorden. Bilen parkeres i garasje, og har man gjester er det ytterligere plass til parkering på eiendommens tomt. Garasjen er oppført i 2024. Det er montert elbillader i garasje, samt lagt opp monteringsboks for egen billader til utleiedel.

Tomten er pent opparbeidet med hage og flere solrike uteplasser. Her kan man nyte solen frem til ca. kl 21:00 midtsommer. Fra stue i 1.etasje går man ut til boligens terrasse. Denne er av god størrelse og kan innredes med flere sittegrupper. Det går trapp ned fra boligens fremside, til hagen.

Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

U.et - Utleidel: Stue med kjøkkendel, 2 soverom, bad, entré, teknisk rom, bod

U.et - Hoveddel: Entré/trapperom, hobbyrom, teknisk rom

1.et: Stue, TV-stue, kjøkken, entré/trapperom, bad, vaskerom, bod

Loft: Loftstue, bad, 4 soverom

1.et:

Stuen er inndelt i flere soner med plass til flere sitte-

og spisegrupper. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Til kalde kvelder varmer peisovnen godt. Fra stue er det utgang til boligens uteområde med terrasse og hage.

Kjøkkenet er romslig og har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet inneholder innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og overskap og benkeplate. Av hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, innebygd mikrobølgeovn og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne. Deler av benkeplaten kan benyttes til spiseplass. Det er også plass til en større spisegruppe på kjøkkenet.

Badet i 1.etasje er hefliset og har varme i gulv. Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderoms møbler med slette fronter, samt speil og lys over servant.

I denne etasjen har man også et separat og praktisk vaskerom. Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Her er det også montert skap og benk. Det er gulvvarme på vaskerommet.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring finner det en innvendig bod i samme etasje.

Loft:

Fra gangen går turen videre opp til boligens loftetasje. Her får man tilgang på bl.a. 4 soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Kott i knevegg på soverom. De andre soverommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man

har behov for det.

Loftstuen er av god størrelse og gir plass til en hyggelig sofagruppe med tilhørende møblement. Det er også her godt med naturlig lysinnslipp.

Badet er utstyrt med boblekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderoms møbler med slette fronter og speil og lys over servant. Badet er hefliset og har varme i gulv.

Boligens underetasje er innredet med en utleiedel og en del som tilhører hoveddelen. I hoveddelen får man tilgang på entré/trapperom, hobbyrom og teknisk rom. Hobbyrommet kan benyttes til hjemmekontor dersom man har behov for det.

Utleiedelen har egen inngang og består av stue med kjøkkendel, 2 soverom, bad, entré, teknisk rom og bod. Ved inngangspartiet til utleiedelen har man en liten uteplass. Utleiedelen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Peisovn i stue.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, nedfelt utslagsvask i stål og laminat benkeplate. Her er det induksjonsplatetopp, innebygd stekeovn, integrert kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er to soverom i leiligheten.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det baderoms møbler med slette fronter, samt speilfronter og lys over servant. Fra badet går man videre inn til vaskerommet.

For ekstra oppbevaring finnes det et praktisk uthus på tomten.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Det er noe mose på yttertak. Tiltak: Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Utvendig > Vinduer: Det er noe små sår og merker på foringer og karmen i noen vinduer. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Utvendig > Dører: Noe små sår, merker og synlig byggsaum på ytterdører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier i betongvegg mot terreng i overbygd lagerplass. Eier opplyser at denne veggen ikke har plast eller annen isolasjon i vegger eller gulv i lagerplass. Tiltak: Dette må kontrolleres over tid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca 18 mm skjevheter over hele gulvet i loftstue. Det er målt ca 15 mm skjevheter i stue 1. etasje. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner. Det er ukjent om det er lagt plast på hele veggene eller alle veggene mot terreng. Tiltak: Konstruksjonene er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres over tid.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik

som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe små sår og merker på noen dørblander og karmen. Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er skade på dør til knevegg på soverom. Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning av døren.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er veluxvindu over boblekar. Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Overflater vegger og himling: Det er stedvis noe hull i fliser etter tidligere oppheng. Dørlistene går ned på gulvflisene. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra sistene kasse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er ikke brukt våtromsplater på vegger. Tiltak: Vaskerom er et våtrom. Det må brukes materiaer på vegger som tøler fukt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det

er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > Kjeller (Utleiedel) > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning: Slitt trelist mellom vegg og benkeplater. Noe slitt overflater. Noe slitt underside benkeplater ved vask. Front til fryser i kombiskap er løs fra dør. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er litt til fukt på benkeplater rundt utslagsvask. Noe slitt benkeplater rundt vask. Blandebatteri er løs håndtak. Overvannsavrenning er ikke tett i flg eier. Sprekk i noen fliser over benkeplater. Skade på skrog skap på benk. Muligens ikke silicon mellom utslagsvask og benkeplater heller. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rør i rør sentral i utvendig bod har dårlig tilgjengelighet. Står bak monterte hyller i boden. Tiltak: Rør i rør skapet må være tilgjengelig for kontroll og inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke

påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Teknisk rom er ikke oppført som et våtrom. Tiltak: Skal teknisk rom brukes til vaskerom må dette oppbygges til et våtrom etter dagens forskrifter og standard.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. I hovedskap er det bare skrevet en håndskrevet beskrivelse som ikke stemmer med kurser i skapet. I utleiedel stemmer er ikke alle kursene beskrevet.

Tomteforhold > Drenering: Utvendig tetting/ fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Stedvis noe synlig hønsenetting i puss. Tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er stedvis at

terreng faller mot grunnmur. Tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21276748

Radonmåling

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

eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det har vært en tvist vedr. veirett med to naboer over flere år basert på uenighet i tolkning av en avtale fra Bergen Tingrett i 2015. Veitrase ble endelig fastsatt etter dom i jordskifteretten i Januar 2024. Veitrase (mot Vågshaugen 69) er merket samt tinglyst. Vågshaugen 69 har evigvarende bruksrett til del av eiendom som p.t er martrikkelført på Vågshaugen 67a. I hht. avtale fra Bergen tingrett i 2015 har eier av Vågshaugen 69 rett til å få det aktuelle arealet overført til sin eiendom uten ytterligere vederlag. Gyldigheten av avtalen fra 2015 er bekreftet i dom fra jordskifteretten i 2024.

Det har tidligere forelagt byggestopp på oppføring av garasje. Byggestoppet ble opphevet av Bjørnafjorden kommune 23.04.2024, og garasjen ble deretter fullført. Naboeiendom har klaget på vedtaket (opphevelse av byggestopp).

Konferer megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på bad og vaskerom. Varmepumpe i stue. Peisovn i stue og i stue utleiedel.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 900 000

Kommunale avgifter

Kr 32 939

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann, avløp og feiing/brannverntilsyn inkluderes i de kommunale avgiftene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til renovasjon. Standard gebyr for renovasjon er kr 2575,34,- pr år og faktureres direkte fra BIR. Ved hyppigere tømminger belastes man ytterligere.

Formuesverdi primær

Kr 2 215 139

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 417 529

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 245 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/48/245:

09.04.2024 - Dokumentnr: 1300090 - Jordskifte
Jordskiftesak: 21-028684RFA-JHOD/JBER LEKVEN
YTRE

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2009 - Dokumentnr: 972777 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:48 Bnr:217

01.01.2020 - Dokumentnr: 1720796 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:48 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 30.01.2012.

Ferdigattest gjelder nybygg einebustad med hybel.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen som ikke stemmer med dagens planløsning og inndeling av rom og utleiedel. Rom benyttet som soverom i hoveddel i underetasjen er opprinnelig godkjent som hobbyrom

og er ikke godkjent til varig opphold. Se vedlagte byggetegninger.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på oppføring av garasje eller uthus.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.01.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig iht. kommuneplan.

Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen? Nei.

Det skal bygges eneboliger på tomtene nedenfor boligen.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

9 900 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
247 500 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

248 740 Omkostninger totalt
263 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
266 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 148 740 Totalpris. inkl. omkostninger
10 163 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
10 166 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 248 740

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

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 24 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 790 Trykte salgsoppgaver fra kr
- 2 900 Visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 122 660

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.09.2024

Tilstandsrapport

- Enebolig med sokkelleilighet
- Vågshaugen 69, 5209 OS
- BJØRNAFJORDEN kommune
- # gnr. 48, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 Rapportdato: 18.09.2024 Oppdragsnr.: 18858-1621 Referansenummer: XY9201

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim
Uavhengig Takstingeniør
kjell-erik@tpvest.no
992 68 291



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 etter 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 2012. Det er normal standard på innredninger, overflater og utstyr.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2012, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden denne var ny. Det er ikke gjort noen oppgraderinger i boligen siste årene.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen som ikke stemmer med dagens planløsning og inndeling av rom og utleiedel.

Eier har fremlagt tegninger som stemmer med dagens planløsning men disse mangler stempel fra kommunen.

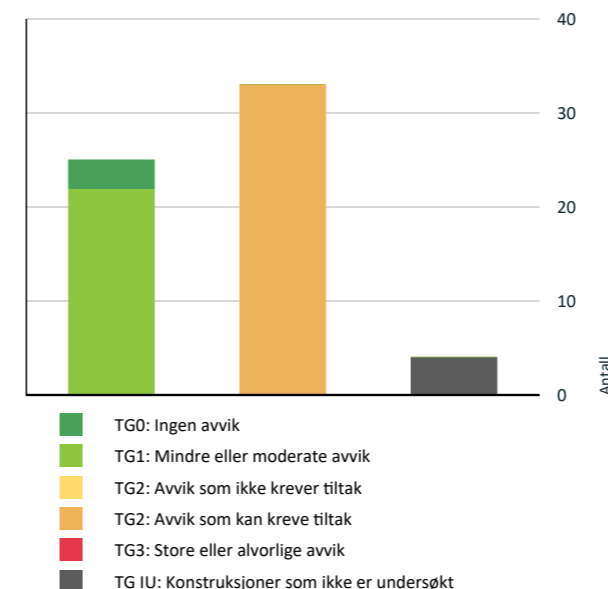
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

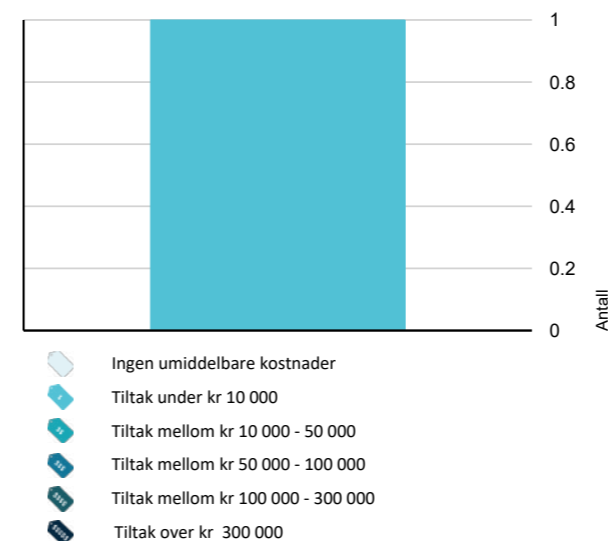
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruksaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 05.09.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Kjøkken > Kjeller (Utleiedel) > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning Gå til side	
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
! Tomteforhold > Forstøtningsmur Gå til side	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
I fig. EDR

Anvendelse

Bolig til eget bruk.

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

På befaringdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Det har vært to mindre lekkasje ved veluxvindu og sløys. Dette er blitt utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på tak bør fjernes. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vindskier av tre.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Det har tidligere vært en lekkasje på yttervegg mot terrasse ved kjøkkenvindu. Utbedret i 2019. Skiftet vindu og kledning da.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksper med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer, utvendig innekket med aluminium.

Veluxvindu i skråtak.

Ett vindu på kjøkken er fra 2018.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe små sår og merker på foringer og karmer i noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Tilstandsrapport



Dårlige overgang mellom benkeplater og foringer til vindu på kjøkken.

TG 2 Dører

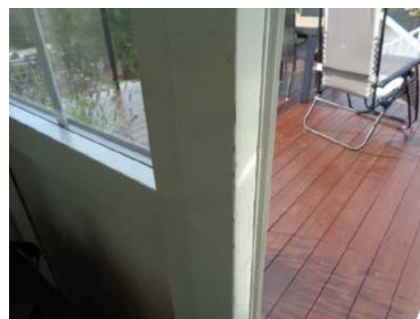
Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Dobbel fløyet altandør av tre med 2-lags glassfelt fra kjøkken til terrasse.
Malt ytterdør til utvendig bod i 1. etasje.
Malt ytterdør fra bod til utearealer.
Ytterdør av tre fra kjeller til overbygd lagerplass.
Malt ytterdør fra overbygd lagerplass til utearealer.
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Malt ytterdør til bod ved lagerplass.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe små sår, merker og synlig byggsaum på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Små sår på dørblander og karmen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stor terrasse/altan fra stue. Dekke av tre. Gjerde av glass.
Topplst til gjerde skal skiftet ut av eier. Gjerdet blir festet i vegg når dette skal gjøres.

Treterrasse ved utleiedel.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.

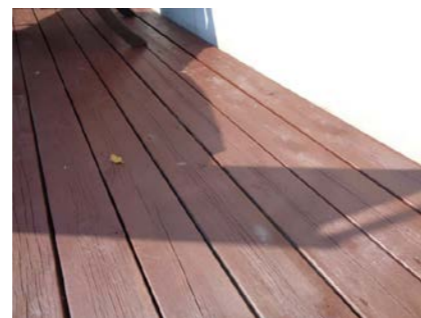
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

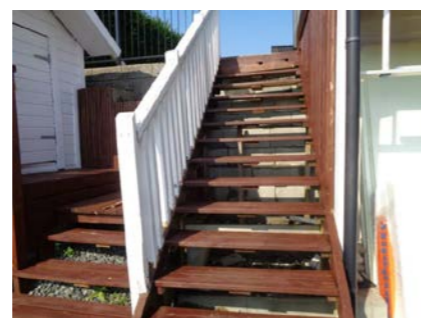
Lokal utbedring av avvik.



Noe oppsprekk i terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra terrasse er av tre.
Det skal monteres nytt smijernsgjerde i trappen.



Utvendig trapper av tre. Det skal monteres nytt gjerde i trappen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Overbygd lagerplass under terrasse på ca. 34,4 m².
Lite uthus av tre på tomten.
Overbygd lagerplass ved inngangsparti. Oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier i betongvegg mot terreng i overbygd lagerplass.
Eier opplyser at denne veggen ikke har plast eller annen isolasjon i vegger eller gulv i lagerplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kontrolleres over tid.



Uthus på tomten.



Noe forhøyet fuktverdier på betongvegg mot terreng på lager.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige tak har malte panelplater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med tapet, malte panelplater, malt tapet, malte flater og fliser.

Gulv har parkett, laminat og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Eier opplyser om sig i overgang entrè/stue ved byggeår. Dette er blitt utbedret.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca 18 mm skjevheter over hele gulvet i loftstue.
Det er målt ca 15 mm skjevheter i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue og i stue utleiedel. Glassplate under ovner.

Pusset og malt brannmur og pipe.

Feieluke i stue og stue utleiedel.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmur.
Inndekket pipe over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Peisovn i stue utleiedel.



Peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Vegger er utlektet og platet. Synlig dampsperre i konstruksjonene. Plater på gulv.

Det er ikke foretatt hulltaking mot terreng i utleiedel grunnet mye lagringsting mot veggen både i teknisk rom og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

Det er ukjent om det er lagt plast på hele veggene eller alle veggene mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonene er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn mellom lof tog 1. etasje. Tretrapp til kjeller.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

Noen dører med glassfelt.

Noen skyvedører.

Dørene er funksjonelle.

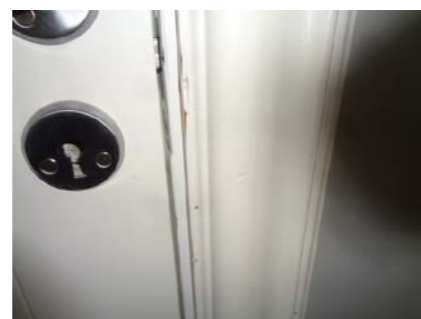
Vurdering av avvik:

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

Det er noe små sår og merker på noen dørblader og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Små skader på dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Lagerplass i knevegger.

Ikke tilgjengelig for kontroll under befarigen. Full av ting.

Det gjensto noe avslutninger i boligen under befarigen. Dette skal utbedres før salg av boligen.

Vurdering av avvik:

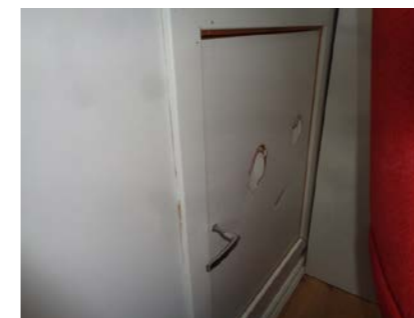
- Det er avvik:

Det er skade på dør til knevegg på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning av døren.



Skade på dør til knevegg.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder hjørne boblekar, dusjkabinett, vegghegt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte panelplater. Spotter i himlinger.

Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er veluxvindu over boblekar

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er oppkant ved terskel med trelist. Det er ukjent avslutning/løsning bak trelist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk på badet, under boblekar og under dusjkabinett. Dusjen har vært i bruk på befaringdagen. Det er fremlagt FDV på type membran brukt på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk på badet.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder hjørne boblekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

LOFT > BAD

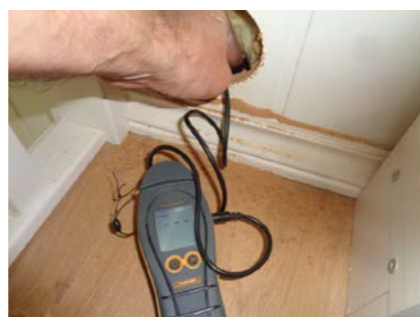
TG 1 Ventilasjon

Det er luftespalte i yttervegg til anlegg. Normal trekk ved denne ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.
Det er noe lang avstand fra dusjone til luftespalte. Kan medføre noe dårlig trekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom/loftstue. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8. Vegger er platet og isolert.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant. Baderomsplater på vegger, fliser gulv. Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Ikke avrenning fra sisterekasse til toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre evt lekkasje fra sisterne kasse.



Baderomsinnredninger.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

innvendige tak med malte panelplater. Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe hull i fliser etter tidligere oppheng. Dørlistene går ned på gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser gulv. Gulvvarme på badet. Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett, slukrist satt fast under befaringen. Ikke kontrollert. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er fremlagt fdv på type membran på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

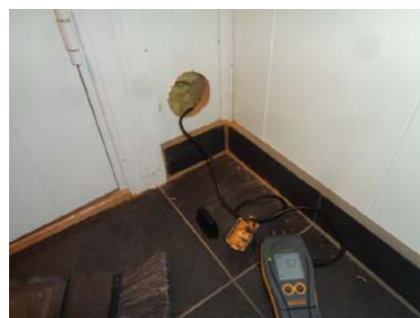
Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til badet.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er oppkant ved terskel på 1,6-2,0 cm med trelist. Ukjent avslutning/løsning bak trelist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring i dusjsone.

Dusjen har vært i bruk på befaringdagen.

Det er fremlagt fdv-dokumentasjon med type membran lagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

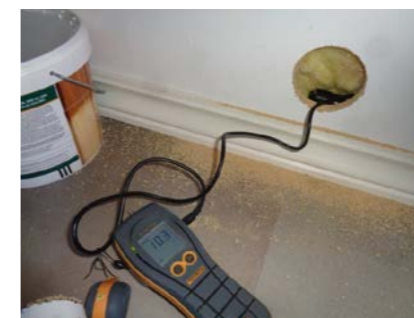
Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utvendig bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Vegger er platet og isolert.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon for vaskerom med type membran bruk.

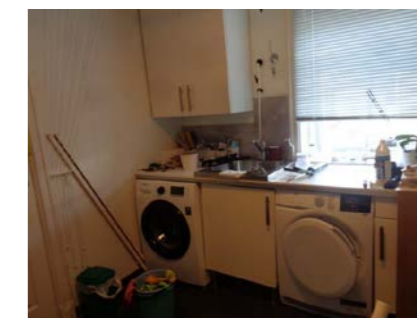
Vaskerom er fra 2012, 12 år gammelt. Vaskerom er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Vaskerom har utslagsvask installert og opplegg for vaskemaskin.

Montert skap og benk.

Malte panelplater på vegger, fliser på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte panelplater.

Innvendige vegger med malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt våtromsplater på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom er et våtrom. Det må brukes materiaer på vegger som tøler fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under skap. Fukt rundt sluk på befaringdatoen.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon for vaskerom med type membran bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask installert og opplegg for vaskemaskin. Montert skap og benk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen og mot bod full av innredninger. .

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Glassplate over vask og platetopp. Nedfelt stål utslagsvask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin. Integrrert kombiskap.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt trelist mellom vegg og benkeplater.

Noe slitt overflater.

Noe slitt underside benkeplater ved vask.

Front til fryser i kombiskap er løs fra dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Slitt trelist mot vegg.



Kjøkkeninnredninger.



Slitt underside av benkeplater.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

KJELLER (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd micro og stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin. Kjølehjørne. Disk mot spisedel. Smulesamler i sokkel. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulvet oppvaskmaskin eller på gulvet kjølehjørne.

Montert komfyrvakt.

Eier har utbedret foringer og overgang foringer og benkeplate etter befarigen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt til fukt på benkeplater rundt utslagsvask.

Noe slitt benkeplater rundt vask.

Blandebatteri er løs håndtak

Overvannsavrenning er ikke tett i flg eier.

Sprekk i noen fliser over benkeplater.

Skade på skrog skap på benk.

Muligens ikke silicon mellom utslagsvask og benkeplater heller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Sprekk i flis på vegg.



Slitt skrog til skap.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røros hetta med normal trekk ved bruk av røykempul.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap i utvendig bod. Avrenning til gulv på badet.
Rør i rør sentral på teknisk rom. Avrenning til gulv.
Stoppekran i teknisk rom.
Hovedstoppekran for boligen ligger i kum på plen. Her er også hovedstoppekran for to andre boliger.
Rør i rør sentral på teknisk rom i utleiedel. Avrenning til gulv.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

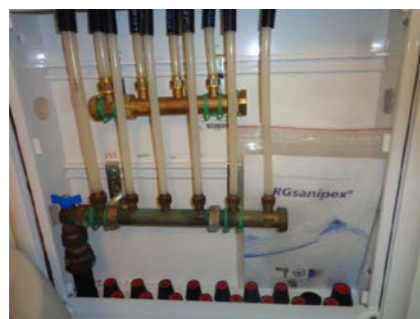
- Det er avvik:

Rør i rør sentral i utvendig bod har dårlig tilgjengelighet. Står bak monterte hyller i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør i rør skapet må være tilgjengelig for kontroll og inspeksjon.



Rør i rør sentral.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i utvendig bod og teknisk rom utleiedel.
Det er ikke blitt opplyst når siste servicekontroll ble utført.



Balansert ventilasjonsanlegg i utleiedel.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er plastsluk på gulv i begge teknisk rom.
Det er laget opplegg for vaskemaskin i et teknisk rom. Rommet er ikke oppført som et våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk rom er ikke oppført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal teknisk rom brukes til vaskerom må dette oppbygges til et våtrom etter dagens forskrifter og standard.



Plastsluk i teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i teknisk rom. 287 liters tank fra 2012.
Varmtvannsbereider i teknisk rom utleiedel. 198 liters tank fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereider i teknisk rom.



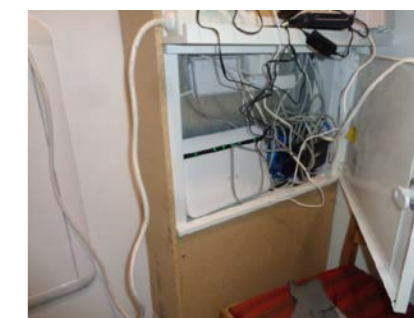
Varmtvannsbereider i teknisk rom utleiedel.

TG 1 Andre installasjoner

Villavent sentralstøvsuger i teknisk rom.
Dataskap under begge sikringssskap.



Sentralstøvsuger.



Dataskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og oververn.

17 kurser:
1 X 25 amp.
10 X 15 amp.
3 X 13 amp.
2 X 10 amp.
1 X 32 amp, billader.

Sikringsskap i entré i utleiedel. Automatsikringer med jordfeilbryter. Hovedsikringer på 50 amp.

12 kurser:
1 X 25 amp.
6 X 15 amp.
5 X 13 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Ikke utført vesentlige endringer etter dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Har purret elektriker på dette. Oversendes så snart vi har mottatt samsvarserklæringen fra elektriker.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Kontroll av BKK utført 10.10.2012. Avvik bekreftet lukket 21.02.2013
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

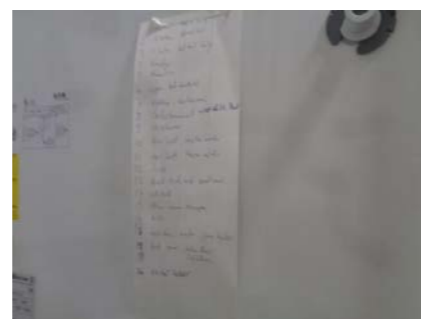
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig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

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. I hovedsak er det bare skrevet en håndskrevet beskrivelse som ikke stemmer med kurser i skapet.

I utleiedel stemmer er ikke alle kursene beskrevet.



Sikringsskap i teknisk rom.



Kursbeskrivelsen.

Tilstandsrapport



Kursbeskrivelsen.



Sikringsskap i entré.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. Det meste av grunnmur står under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe synlig hønsenetting i puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Noe synlig hønsenettet gjennom puss.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein. Gjerder av smjern og tre. Høyde målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt forstøtningsmurer.

TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass.

Byggeår

2024

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I flg. eier.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak med taksoler og sutaks av kryssfinér. Tekket med betongtakstein. Yttervegger av tre med liggende malt trekledning. Betongdekke. Billader i garasjen.

Støpt dekke på befaringsdagen i garasjen. Innlagt strøm dagen før.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

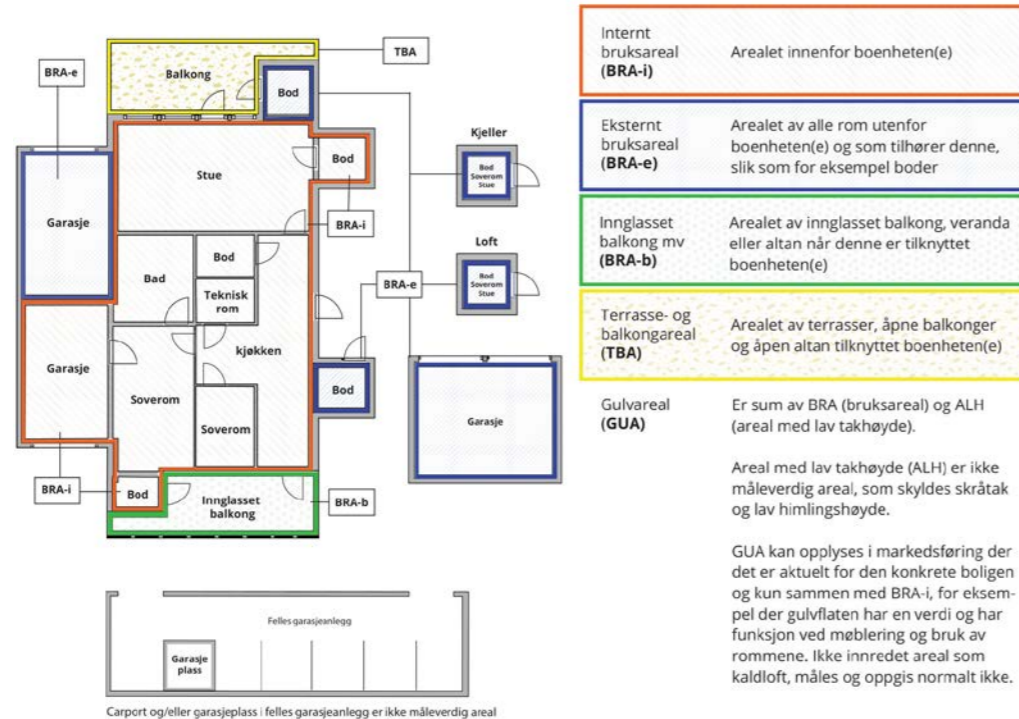
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller (Utleiedel)	82			82	
Kjeller (hoveddel)	28	12		40	
1. etasje	118	4		122	
Loft	92			92	
SUM	320	16			
SUM BRA	336				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (Utleiedel)	Stue med kjøkkendel, 2 soverom, Bad, Entré, Teknisk rom, Bod		
Kjeller (hoveddel)	Entré/trapperom, Soverom, Teknisk rom	Utvendig bod, Utvendig bod	
1. etasje	Stue, TV-stue, Kjøkken, Entré/trapperom, Bad, Vaskerom, Bod	Utvendig bod	
Loft	Loftstue, Bad, 4 soverom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Målereregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Mrk.

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

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen som ikke stemmer med dagens planløsning og inndeling av rom og utleiedel.

Eier har fremlagt tegninger som stemmer med dagens planløsning men disse mangler stempel fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er mellom 2,18 til 2,41 meter.
Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,41 og 2,43 meter.
Takhøyde på loft er mellom 2,34 og 2,40 meter.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	39			39	
SUM	39				
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er lagt inn strøm og støpt dekke i 2024. Garasjen er oppført siste årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med sokkelleilighet	210	34
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Benedicte Torsvik Dahl	Kunde
	Tore Bjarne Dahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	48	245		0	834.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågshaugen 69

Hjemmelshaver

Benedicte Torsvik Dahl og Tore Bjarne Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kuvågen på Os. Barnehage, idrettsplass og buss i området. Kort kjøreavstand til Os sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot Bjørnefjorden og nærområdet.

Adkomstvei

Privatvei tilknyttet offentlig vei. Bruksrett på vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Regulert samferdsel:

Type: Samlevei

Arealbrukstatus: Nåværende

Planidentifikasjon: 20151200

Om tomten

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, bed og buskser. Inntrukket inngangsparti. Treplattung ved inngang. Beleggningsstein ved inngang til uteleiedel.

Overbygd lagerplass ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Eiendom:

Areal: 834 m²

Kommune: Bjørnafjorden

Gnr: 48

Bnr: 245

Fnr: 0

Snr: 0

Areal: 834 m²

Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 20151200

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 16.02.2023

Arealformål:

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: AO21

Planidentifikasjon: 20151200

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Enebolig over tre etasjer. Utleiedel i del av kjeller.

Garasje på tomten.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2012 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	21276748			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2024	Ingen bemerkninger til egenerklærings skjema.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Ferdig attest	30.01.2012		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse		Gjelder garasjen, i flg EDR.	Ikke gjennomgått	27	Nei
Tilsyns kontroll fra BKK	10.10.2020	Avsluttet og godkjent.	Gjennomgått		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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/XY9201>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506240016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Torsvik Dahl	Tore Bjørne Dahl
Gateadresse	
Vågshaugen 69	
Poststed	Postnr
OS	5209
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2012	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
12	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21276748

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse alt av VA i huset + flisleggig da huset ble bygget. de er ikke foretatt arbeid etter dette.
Arbeid utført av Bergen Baderom
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse membran m.m ble lagt da huset var nytt. det er ikke foretatt oppgraderinger / endringer etter dette
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse i fbm godkjenning / brukstillatelse da huset var nytt
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse var lekkasje fra yttervegg v/ terrasse da huset var nytt. I 2019 ble det derfor byttet kledning på en vegg + ny duk og ny tetting langs vindu (reklamasjon utført av byggmester som bygget huset + H-vinduet magnor). Lekkasjen medførte mye fukt på støpt gulv under terrasse, men det ble ikke funnet fukt inne i huset. I forbindelse med at kledning på vegg ble byttet ble terrassen demontert og det ble lagt nytt dekke (OSB - plater) med fall som så ble teknet. Terrassedekket ble bygget av byggmester som bygget huset mens tekning er utført av Fana Blikk as. Det ble også montert nye sluker i dekket. Det har vært mindre lekkasjer fra 2 takvindu. Dette er ordnet opp i av byggmester (reklamasjon). Ingen lekkasjer etter dette.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse se forrige punkt. Ingen lekkasjer ut over dette.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Det ble avdekket noe skjevhet i gulv i hall. Takstmann (ekstern), forsikringselskap samt byggmester har sett på dette og konkludert med at dette skyldes at huset har "satt seg". For sikkerhets skyld ble tak i underetasje demontert og det ble åpnet inn til bjelkelag / bærende konstruksjoner. Ingen avvik eller skjevheter ble funnet. Gulvet er i ettertid rettet av og det er lagt nytt gulv
- 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 oppdaget noen få sjeggkre. Forholdet er meldt forsikringselskap og skadedyrselskap har saken
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse lagt opp noen flere utekontakter, byttet noen brytere, montert elbil - lader
Arbeid utført av Elektrodesign as
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Document reference: 1506240016

Document reference: 1506240016

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

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
 Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

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

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

Document reference: 1506240016

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506240016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Bjarne Dahl	7bb811da055f37de57a067e 06c76342944d4df43	27.08.2024 20:54:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
benedicte torsvik dahl	db50539547a992dae1ffbe3 b8831203c065411e4	16.09.2024 20:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506240016

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

Nabolagsprofil

Vågshaugen 69 - Nabolaget Lunde/Lekven/Haugland - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Mobergslien Linje 600, 602, 603, 607	15 min 1.1 km
Bergen Flesland	22 min
Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 28.1 km

Skoler

Lunde barneskule (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	8 min 4 km
Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	9 min 5.4 km
Nore Neset barneskule (1-7 kl.) 311 elever, 19 klasser	10 min 5.8 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	8 min 3.7 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 507 elever, 36 klasser	10 min 5.8 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	7 min 4.6 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	8 min 4.4 km

«Flotte landlige omgivelser. Et godt sted for dem som ønsker å kunne trekke seg tilbake fra byens mer stressende liv.»

Sitat fra en lokalkjent

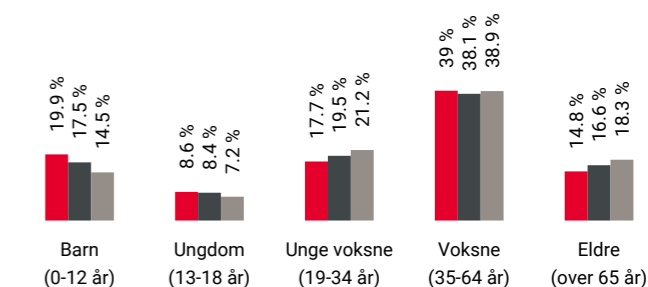


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunde/Lekven/Haugland	1 838	743
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Kuvågen barnehage (1-5 år) 109 barn	13 min 0.9 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 4.8 km
Søre Neset Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 4.2 km


Dagligvare


Kiwi Moberg PostNord	20 min 1.4 km
Rema 1000 Moberg	20 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

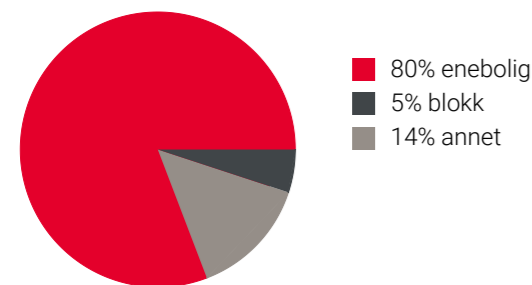
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 78/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 73/100

Sport

-  Vågshaugen ballplass
Ballspill 3 min  0.3 km
-  Kuhnleflaten ballplass-fotballbinge
Ballspill 22 min  1.5 km
-  Aktiv365 Xpress Os 6 min 
-  Energi Treningssenter Os 7 min 

Boligmasse



«Stille og rolig område med gode turmuligheter :)»

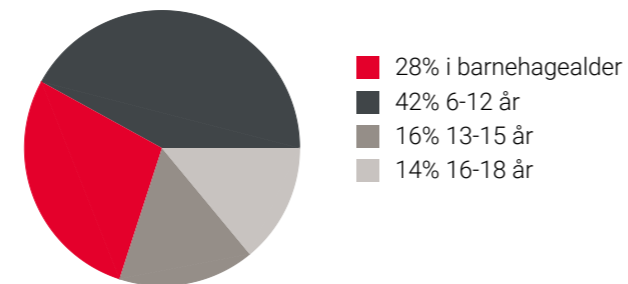
Sitat fra en lokalkjent



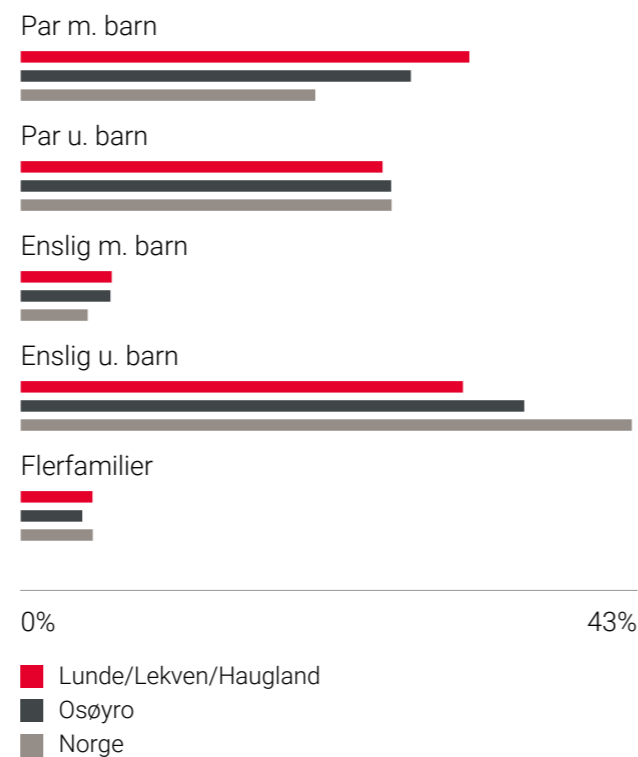
Varer/Tjenester

-  AMFI Os 9 min 
-  Apotek 1 Os 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

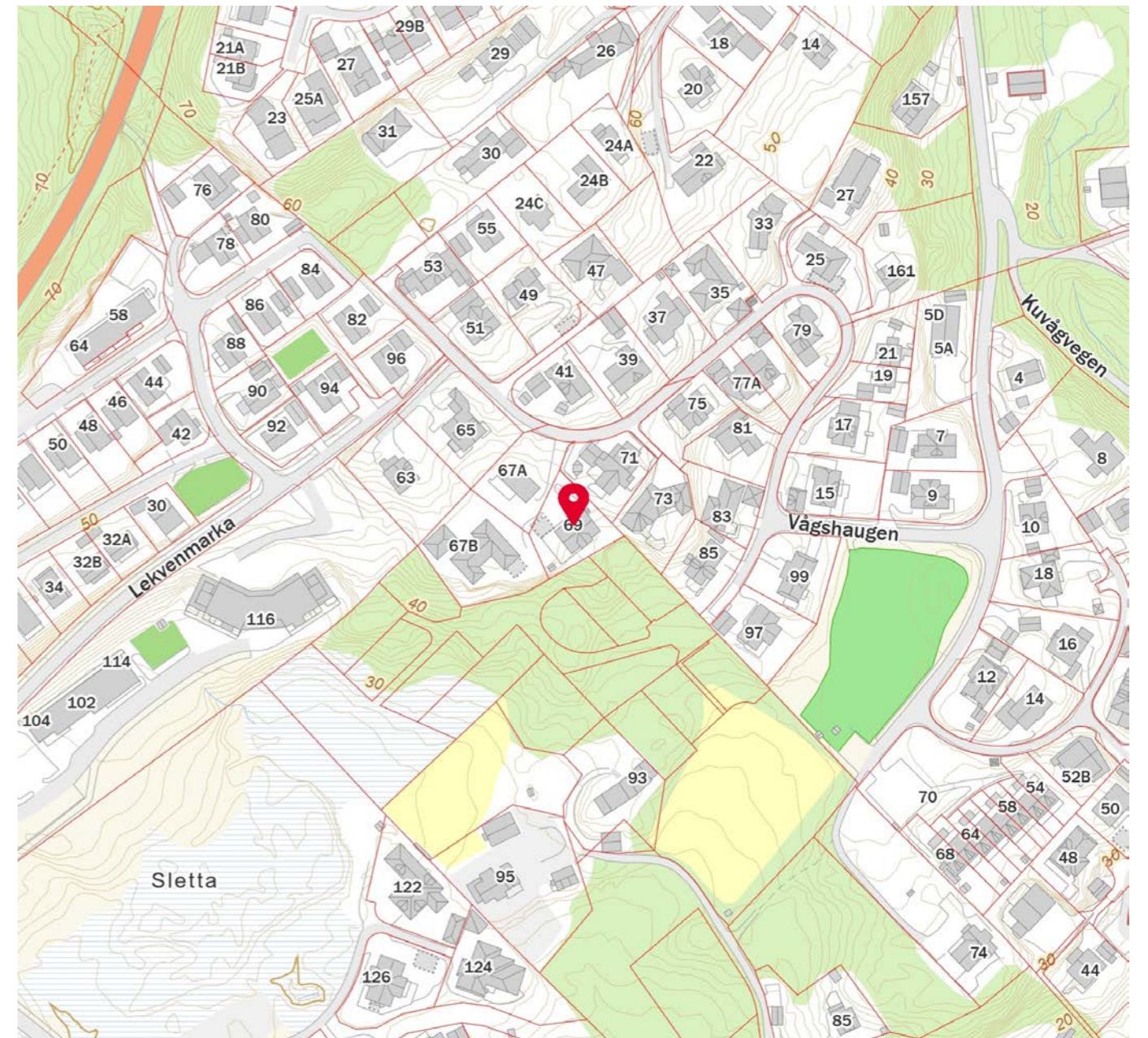
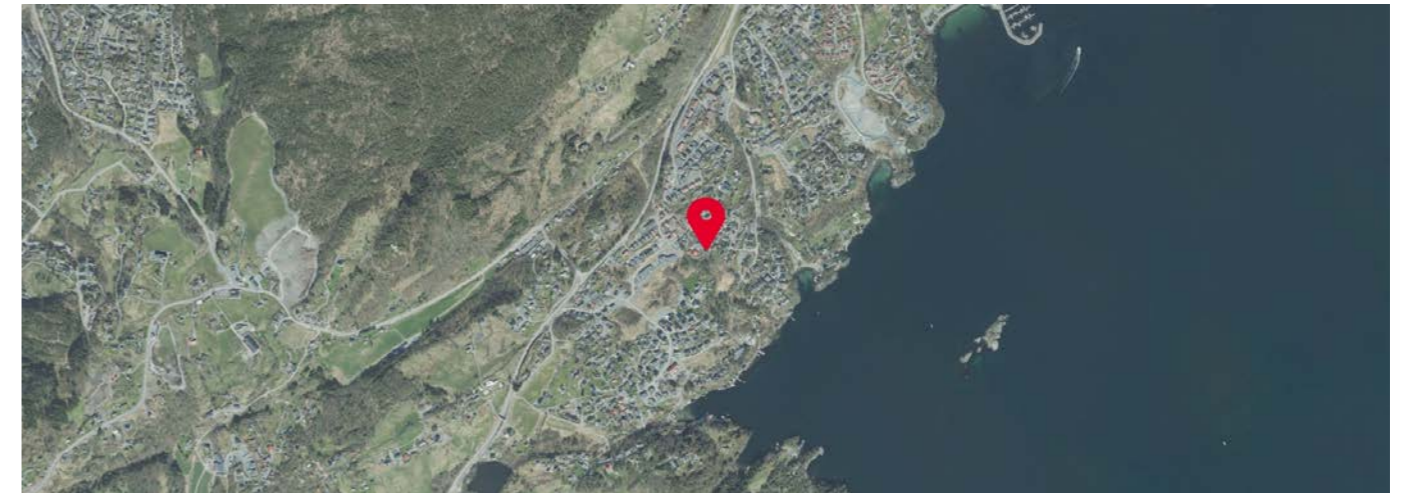


Familiesammensetning

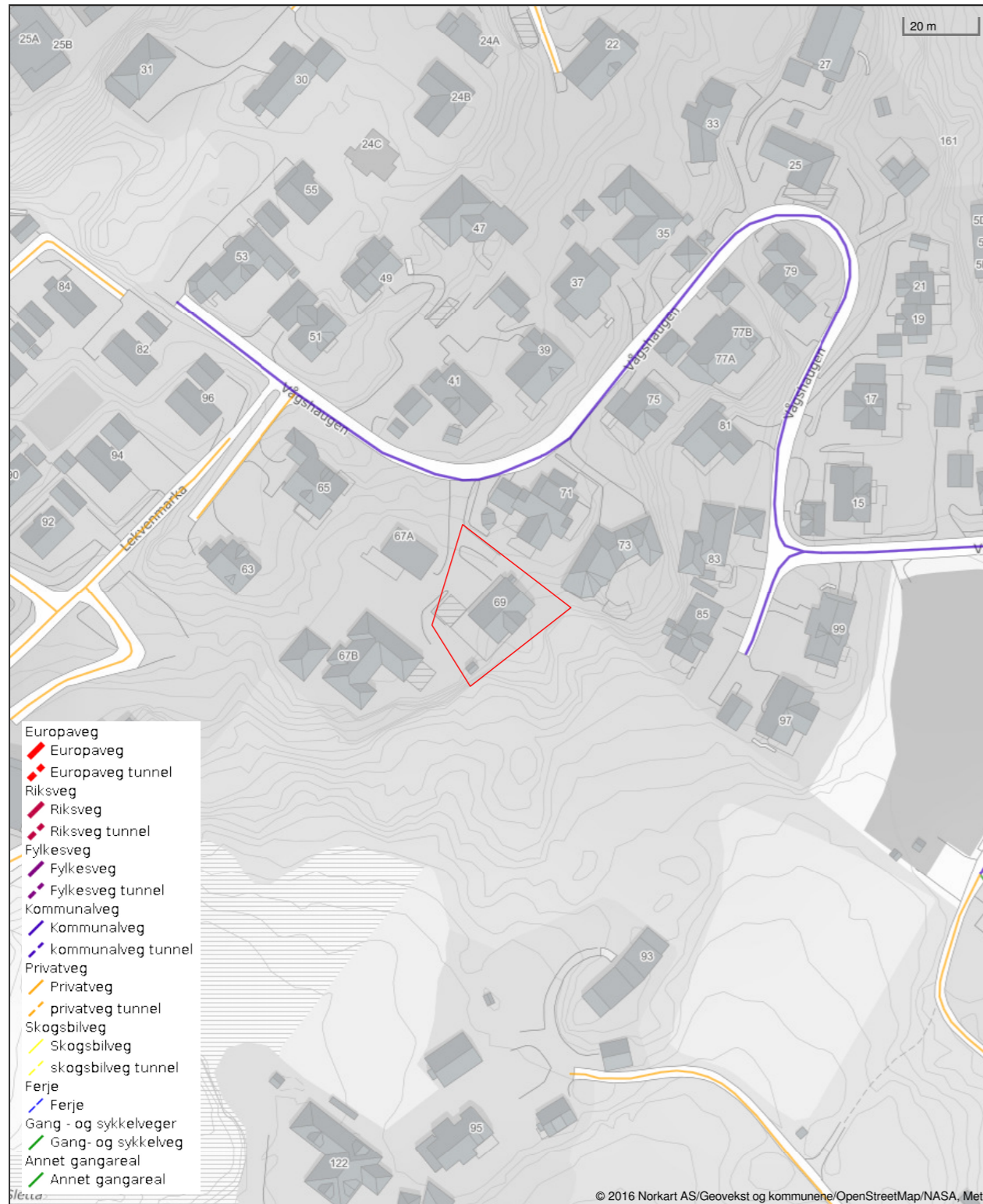


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

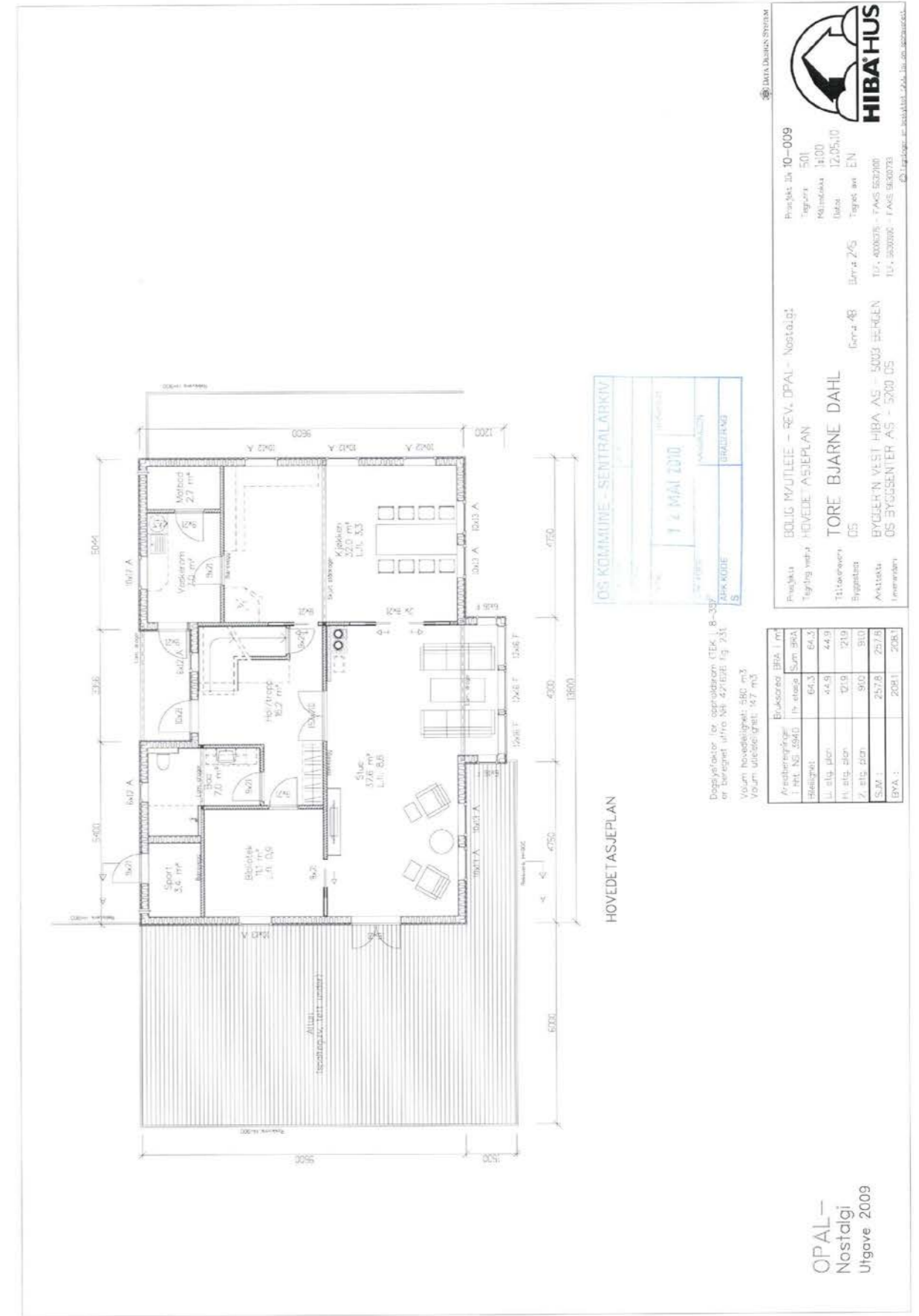


Vegstatuskart for eiendom 4624 - 48/245//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OPAL - Nostalgi Utgave 2009



UNDERETASJEPLAN M/UTLEIELIØKHET

Revisjon: opplyst med innr. 5 m2 for utleielighet, med tillegg til fremtidig garasje eller fritidsbarns utleied.

OPAL –
Nostalgi
Utgave 2009

Prosjekt: 10-009
Tegner: 502
Målestokk: 1:100
Dato: 12.05.10
Tegnet av: EN
Bredt ZGS

Prosjekt: ED.IG MAITLÉE – REV. OPAL – Nostalgi
Tegnet av: UNDERETASJEPLAN M/UTLEIE
Tittelenheter: TORE BJARNE DAHL
Bygghet: OS
Arkitekt: BYGGERN VEST HIBA AS – 5003 BERGEN
Lose arkiv: OS BYGGSENTER AS – 5200 OS



OPAL – Nostalgi – Utgave 2009
Bygghet: OS
Arkitekt: BYGGERN VEST HIBA AS – 5003 BERGEN
Lose arkiv: OS BYGGSENTER AS – 5200 OS



LOFTSETASJEPLAN
(Oppgitt romareal med utleie)

Opplyst for opplysning UTK. 1. B. 30
er beregnet ut fra NS 421626 fig. 23)

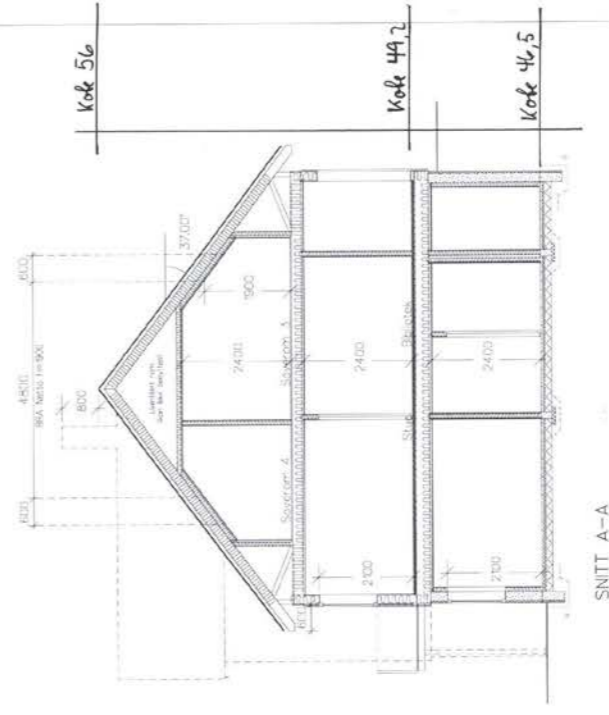
OPAL –
Nostalgi
Utgave 2009

Prosjekt: 10-009
Tegner: 502
Målestokk: 1:100
Dato: 12.05.10
Tegnet av: EN
Bredt ZGS

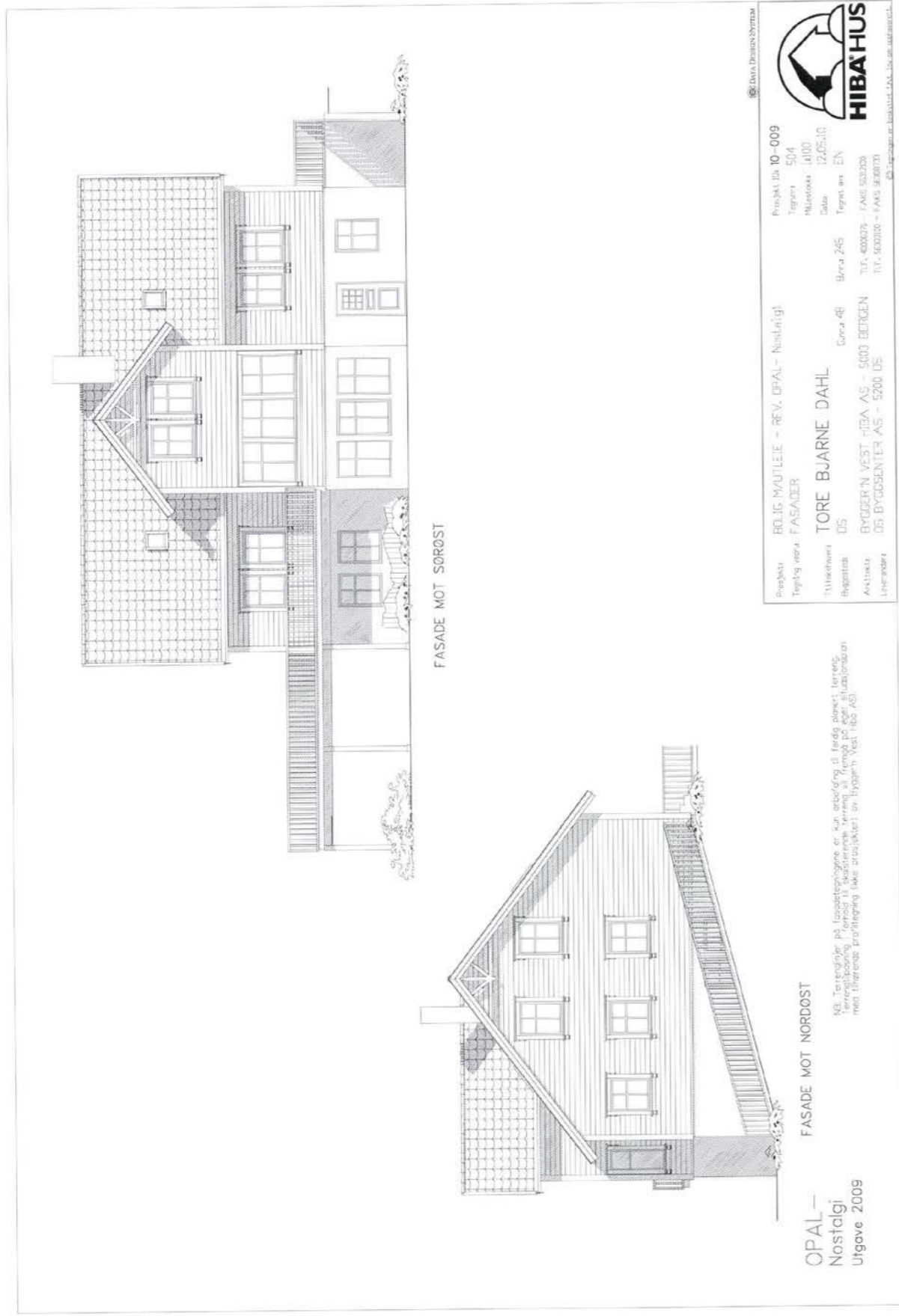
Prosjekt: ED.IG MAITLÉE – REV. OPAL – Nostalgi
Tegnet av: LOFTSETASJE, SNITT
Tittelenheter: TORE BJARNE DAHL
Bygghet: OS
Arkitekt: BYGGERN VEST HIBA AS – 5003 BERGEN
Lose arkiv: OS BYGGSENTER AS – 5200 OS



OPAL – Nostalgi – Utgave 2009
Bygghet: OS
Arkitekt: BYGGERN VEST HIBA AS – 5003 BERGEN
Lose arkiv: OS BYGGSENTER AS – 5200 OS



SNITT A-A



OPAL –
Nostalgi
Utgave 2009

FASADE MOT NORDØST

NE: Terreringer på fasadeoplysning er kun beregnet til faste elementer, terracing med tilhørende profilering ikke anbefales i byggen Vest-180 AS!

FASADE MOT SØRØST

Prosjekt: BOLIG MAJULIEE - REV. OPAL - Nostalgi
Tegning vers: FASADER

TITELARKIVERT
BYGGESAK: 05

BYGGER N VEST HIBA AS - 5003 BERGEN

ANSVART: 05 BYGGESENTER AS - 5260 OS

LOKASJON:

Prosjekt ID: 10-009

Tegning: 504

Målestokk: 1:100

Dato: 12.05.10

Tegnet av: EN

Bygd 2/6

Conca 4B

Tlf.: 400076 - FAKS 503208

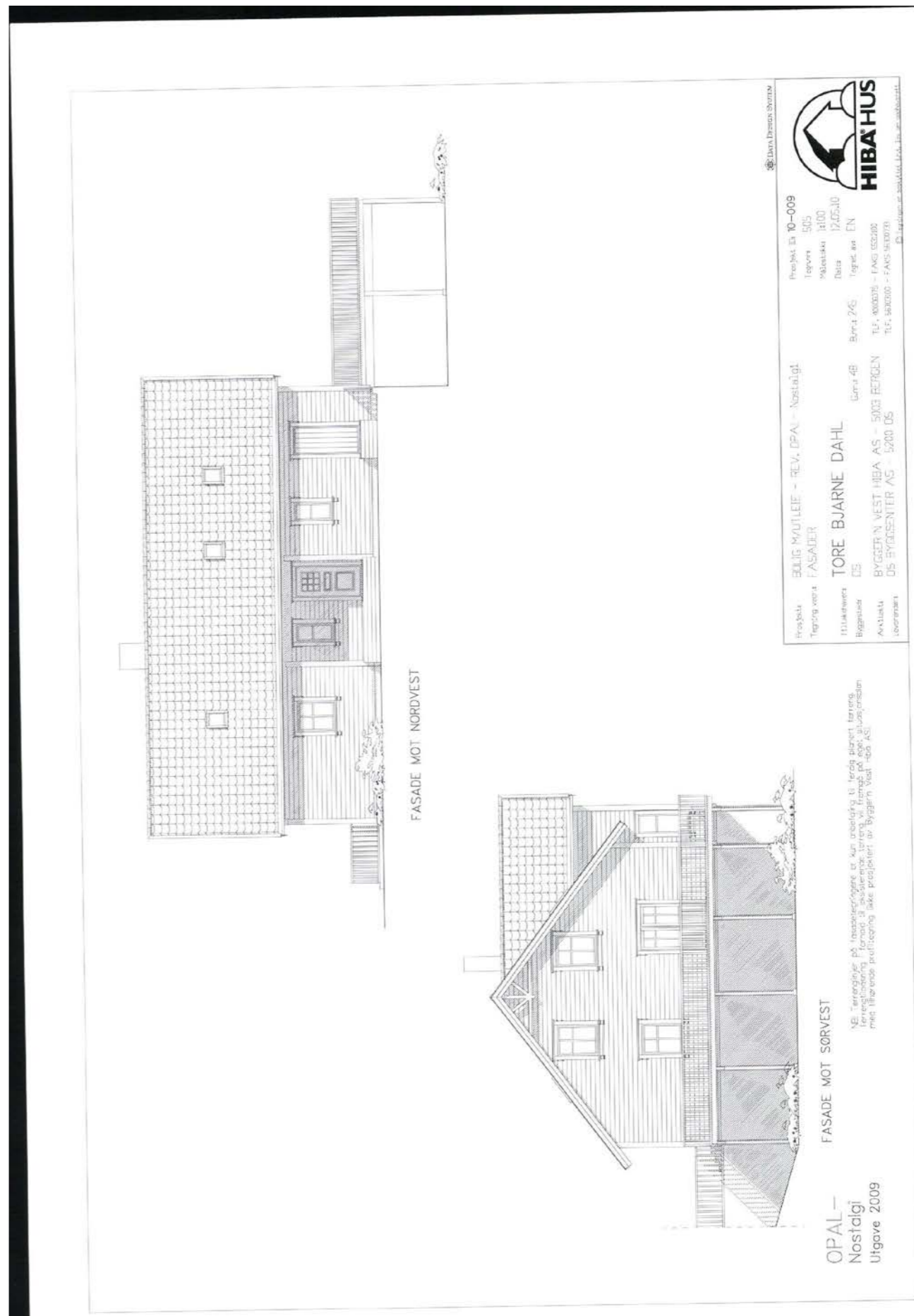
Tlf.: 900000 - FAKS 900000

© Data Design System



HIBA HUS

© Tegning er beskyttet. F.A.S. bygger og selger hus.



OPAL –
Nostalgi
Utgave 2009

FASADE MOT SØRVEST

NE: Terreringer på fasadeoplysning er kun beregnet til faste elementer, terracing med tilhørende profilering ikke anbefales i byggen Vest-180 AS!

FASADE MOT NORDVEST

Prosjekt: BOLIG MAJULIEE - REV. OPAL - Nostalgi
Tegning vers: FASADER

TITELARKIVERT
BYGGESAK: 05

BYGGER N VEST HIBA AS - 5003 BERGEN

ANSVART: 05 BYGGESENTER AS - 5260 OS

LOKASJON:

Prosjekt ID: 10-009

Tegning: 505

Målestokk: 1:100

Dato: 12.05.10

Tegnet av: EN

Bygd 2/6

Conca 4B

Tlf.: 400076 - FAKS 503208

Tlf.: 900000 - FAKS 900000

© Data Design System



HIBA HUS

© Tegning er beskyttet. F.A.S. bygger og selger hus.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 rabatterte 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vågshaugen 69
5209 OSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497

E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre