



Æ

Oksnesvegen 97

5314 Kjerrgarden • Askøy kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Daniel Rye

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | DAGLIG LEDER

41 37 52 98

dr@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E



Sebastian Eide

EIENDOMSMEGLER MNEF

46 77 83 46

sei@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	124
Kort om oss	181

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Oksnesvegen 97, 5314 Kjerrgarden

MATRIKKE

Gnr. 38 Bnr. 1 i Askøy kommune

BOLIGTYPE

Landbrukseiendom

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 301 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 100 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 201 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 100 kvm, BRA-i: 100 kvm ,
BRA-e: 201 kvm , TBA: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1895

Enebolig/våningshus antatt bygget på slutten av 1800 tallet.

Tilbygget antatt på 1930 tallet.

Tilbygget i sør med utvidet kjøkken i 1980 årene.

Inngangsdør er fra ca 1990. Tilbygg er eldre.

Ny altan utenfor stue i sørøst antatt bygget i 2014.

TOMT

Eiet tomt 397400 kvm

PRISANTYDNING

2 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato: 06.12.23 11:40

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

kr 65 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 655 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 671 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 165 pr. år Avgift dekker vann, tilsynsgebyr avløp og slam, privat.

EIER

Leon Roar Fauskanger

Beskrivelse

PARKERING

Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Unik mulighet til å eie en imponerende landbrukseiendom på vakre Oksnes, komplett med sjarmerende naust og fantastiske fasiliteter. Denne praktfulle eiendommen består av hele 13 teiger, hvorav 7 ligger som perler i sjøen - små øyer og skjær som gir deg en unik mulighet til å nyte den spektakulære naturen rundt deg. De resterende teigene strekker seg utover det pittoreske fastlandet, med utmark og små holmer ved Oksneset som utgjør et idyllisk landskap.

På denne eiendommen, dominert av Oksnes med spredt boligbebyggelse, opplever du gode solforhold året rundt. Beliggenheten er usjenert, noe som gir deg den perfekte balansen mellom rolig tilbaketrekning og nærhet til essensielle fasiliteter. En noe usentral beliggenhet gir deg en unik følelse av avskjerming, samtidig som du har tilgang til alt du trenger innenfor en kort kjøretur.

Nyt en uovertruffen utsikt over Hjeltefjorden, Sotra, Øygarden, og store deler av Askøy Vest. Med barnehage, skole, og ungdomsskole på Fauskanger kun 10 minutter unna, får du en praktisk beliggenhet som passer perfekt for en aktiv familie.

Gode handlemuligheter finner du bare en 10-minutters kjøretur unna på "Fromritoppen senter" på Fromreide, med posttjenester, legekontor, frisør, og mer. I tillegg ligger boligen kun en kort avstand fra Herdla, kjent for sine herlige badestrender, golfbane, og sjarmerende restauranter.

For ytterligere bekvemmelighet er det kun 15-20 minutter til Ravnanger med et moderne senter, videregående skole, idrettsanlegg, og mye mer. Kleppestø, med sin kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal med hyppige avganger til Bergen sentrum, er også lett tilgjengelig på omtrent 30 minutter.

Denne landbrukseieendommen tilbyr en unik blanding av natur og ro - en perfekt mulighet for de som ønsker å leve i harmoni med omgivelsene, samtidig som de har alt de trenger innen rekkevidde. Ikke gå glipp av sjansen til å eie denne eksepsjonelle eiendommen på Oksnes!

TOMT

Eiet tomt, 397400 kvm

Ett dekar tilsvarer omtrent den eldre norske enheten mål, som fra 1816 var fastsatt til 10 000 kvadratfot. Da én fot i 1824 ble fastsatt til 31,374 centimeter, ble 1 mål = 0,984 dekar. Fra 1875 ble mål satt som betegnelse på dekar. I gårdskart er eiendommen oppgitt til 403,9 dekar som omregnet til mål (1000 m²) blir 397.4 mål. Eiendommen består av totalt 13 teiger, der 7 teiger ligger i sjø som øyer eller skjær. Resterende teiger er på fastlandet.

Areal ellers består av utmark på fastland og små tilhørende holmer ved Oksneset

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig:

Første etasje:

BRA 62 m²

- BRA-i 62 m²: Entré gang/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad

Andre etasje:

BRA 38 m²

- BRA-i 38 m²: Gang/trapp, loftstue, 2 soverom.

Naust:

Første etasje

BRA 45 m²:

- BRA-e :Naust

Andre etasje:

BRA 36 m²

- BRA-i 36 m²: Naust

Løe:

Første etasje

BRA 111 m²:

- BRA-e :Løe

Tørkehus:

Første etasje

BRA 9 m²:

- BRA-e :tørkehus

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kåre Andreassen:

Enebolig

Grunn og fundamenter: Kjellergulv er støpt. Veggene har sparesteinbetong.

Yttervegger: Veggene har tømmerkonstruksjon/liggende plank fra 1800 tallet. Lett indingsverk på tilbygg i sør og i nord. Fasade/kledning har liggende bordkledning antatt skiftet i tidsrommet 1980 - 1990.

Takkonstruksjoner: Åstak-konstruksjon med synlige endestokker i gavler. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå. Plast takrenner og nedløpsrør.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, utvendige trapper, innvendige overflater, etasjeskillere/gulv mot grunn, pipe og ildsted, rom under terreng, innvendige trapper, bad 1.etg, vaskerom kjeller, kjøkken 1. etg, avløpsrør, andreVVS-installasjoenr, varmtvannstank, elektrisk anlegg, drenering, grunn og fundamenter.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Nedløp og beslag, vinduer, dører, balkonger/terrasser, innvendige dører, overflater og innredning kjøkken 1. etg, vannledninger, ventilasjon, taktekking, radon, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, septiktank.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

Løen

Grunn og fundamenter: Det er antatt byggegrunn av fjell.

Bygningen har tørrmurt grunnmur, antatt montert til fastmasser eller fjell.

Yttervegger: Ytterveggene i eldste del mot vest har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er delvis renovert. Fasade/kledning har stående bordkledning, platekledning på eldste del. Tilbygget del i øst er murt opp med betongstein som er slemmet og malt. Gavlvegg har platekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hel konstruksjonen er gjenbygget. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater på tilbygget del, eternitt takplater på eldste del. Plast takrenner i nord. Ikke montert takrenner i sør.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag mot høyloft i tilbygget del. I møtting i øst er det jordgulv. I vest er det betonggulv (kun besiktiget via et løst kledningsbord i sør).

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3: Takteking, veggkonstruksjon, vinduer, overflater, etasjeskiller/gulv mot grunn, rom under terreng, branntekniske forhold.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2: Takkonstruksjon/loft, dører, andre utvendige forhold, nedløp og beslag, terrengforhold.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

Naust

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i atursteinsmur antatt bygget direkte på fjell.

Yttervegger: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av nyere type.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har plassbygget saltak i sperrekonstruksjon. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag i svært dårlig stand.

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3: Veggkonstruksjon, vinduer, dører, innvendige overflater, etasjeskillere, innvendige trapper, branntekniske forhold.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2: Nedløp og beslag, grunnmur og fundamenter.

Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i tilstandsrapport da dette er en eiendom som krever en del renovering og modernisering.

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

PRIMÆRROM

Primærrom: 100 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 100 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til denne sjarmerende eiendommen med en rik historie som strekker seg tilbake til slutten av 1800-tallet! Dette er en innholdsrik eiendom med flere bygg og mye plass. Eneboligen har gjennomgått flere oppgraderinger og tilbygg opp gjennom årene, men trenger rehabilitering og modernisering noe som gir deg en unik mulighet til å sette ditt eget preg på hjemmet. Hovedhuset har blitt utvidet og forbedret gjennom årene. Tilbygget i 1930-årene, utvidelsen av kjøkkenet på 1980-tallet, samt tillegg av et nytt inngangsparti og bad i 1990.

Den nyoppførte altanen utenfor stuen i sørøst, antatt bygget i 2014, gir deg en fantastisk utendørs opplevelse med flott utsikt. Likevel, for å sikre at denne eiendommen forblir et drømmehjem, bør du vurdere en omfattende renovering av utvendige overflater, inkludert kledning og vinduer.

Det er viktig å være oppmerksom på noen reparasjonsbehov, spesielt med tanke på skader, riss, og sprekker i grunnmuren. Inne i huset bør du vurdere en totalrenovering av innvendige overflater, bad og kjøkken for å oppnå den optimale boopplevelsen.

Den sjarmerende løen fra 1800-tallet har også gjennomgått renoveringer, med tilbygg i øst på 1970-tallet. Her bør du være forberedt på å investere i utvendig renovering og takreparasjoner, spesielt med hensyn til råteskader i himlingen mot vest.

Naustet fra 1930-tallet gir deg muligheten til å skape din egen maritime oase, men det vil kreve en totalrenovering for å gjenopplive sin tidligere glans.

Tørkehuset, som antas å være fra 1970-tallet, er i god stand, men det anbefales å vurdere overflatebehandling og noen utskiftninger for å bevare kvaliteten.

Jordkjelleren, med sin antatte byggedato fra 1850-1895, gir ekstra lagringsplass, men vær oppmerksom på at det ikke er inspisert og ikke er medtatt i arealberegningene. Eventuelle nødvendige tiltak kan utføres etter eget behov.

Ta denne sjansen til å eie et historisk hjem med karakter og potensial, men vær forberedt på å legge litt innsats i å bringe det til sitt fulle prakt.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har musteinspipe i tilbygget del mot øst fra 1930 årene. Opprinnelig pipestokk fra 1800-tallet står kun igjen i kjeller(ikke i burk lenger)
Varmepumpe luft/luft av nyere dato.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 165 pr. år Avgift dekker vann, tilsynsgebyr avløp og slam, privat.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORMUESVERDI

Ligningsverdien er ikke fastsatt enda. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av

kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 80% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Det er driveplikt på landbrukseiendommen (38/1) Det kan løses ved bortleie av produktive arealer til et annet landbruksforetak i drift dersom ny eier ikke ønsker å drive selv. I samtale med Askøy kommune har de sagt at de kommer nok ikke til å kreve boplikt.

Det vil tinglyses rettigheter på eiendommen for å skille ut to tomter. Ny eier må medvirke til fradeling av disse tomtene når dette blir krevd av rettighetshaver. Kart som viser hvor tomtene skal ligge ligger vedlagt i avtalen vedlagt salgsoppgaven. Tegningen er kun en skisse og kan fravike noe. Det er også oppmerket brukrett på en del av tomt for nabo. Denne avtalen vil tinglyses.

Boligen blir ikke ytterligere vasket ut eller ryddet etter visning.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset informasjon. Det gjøres i denne sammenheng kjøper spesielt oppmerksom på anbefaling om å ta med fagkyndig.

Hovedeiendom med bygninger er Sefrak registrert:
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, og registeret er en form for listeføring av faste kulturminner. Registreringen fungerer som et varsel om at kommunen bør foreta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. For "meldepliktige bygninger" (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at slike byggesaker skal oversendes fylkeskommunen til vurdering senest 4 uker før søknaden avgjøres."

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

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

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

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

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det

som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann i følge Askøy kommune. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via nabotomt (oksnesvegen 99). Umiddelbart etter at ny kjøper har overtatt boligen må vannslangen som i dag ligger til naboboligen frakobles nabo og tilkobles kommunalt nett via egne vannledninger.

Privat septiktank på tomt på tomt i følge Askøy kommune. Det ble 22.11.2018 gitt et "pålegg om tilknytting til offentlig avløpsledning". Frist for tilkobling ble satt til 10.05.2019. Privat vei frem til kommunal veg.

REGULERING

Eiendommen er avsatt til følgende i Kommuneplanen:
Akvakultur: 163kvm
LNRF: 402 092kvm
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: 126kvm
Rød støysone: 291kvm
Nedslagsfelt drikkevann: 100716kvm.
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

41kvm
Drikkevann: 41kvm
Fritidsbebyggelse: 1480kvm.
Småbåthavn: 16kvm.
Veg: 89kvm.

Kommuneplan under arbeid:
Planid: 9002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2030.
Planlegging igangsatt.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 9101. Navn: Kommunedelplan for sambandet vest.
Planlegging igangsatt.

ODEL OG KONSESJON

Eiendommen omfattes ikke av unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Det foreligger ikke odel på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 240,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

kr 65 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 655 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 671 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 3 (Kr.26 990)
Oppgjør (Kr.7 990)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Visningshonorar (Kr.3 490)
Provisjon (Kr.69 990)
Tilrettelegging (Kr.19 990)
Grunnpakke (Kr.14 990)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)
Totalt kr. (Kr.147 515)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

95-23-0188

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Daglig leder Daniel Rye

SAKSBEHANDLERE

Daniel Rye
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Daglig leder
Mob: 41 37 52 98 / E-post: dr@eie.no

Sebastian Eide
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 46 77 83 46
[/ E-post: sei@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?









Merkesvik

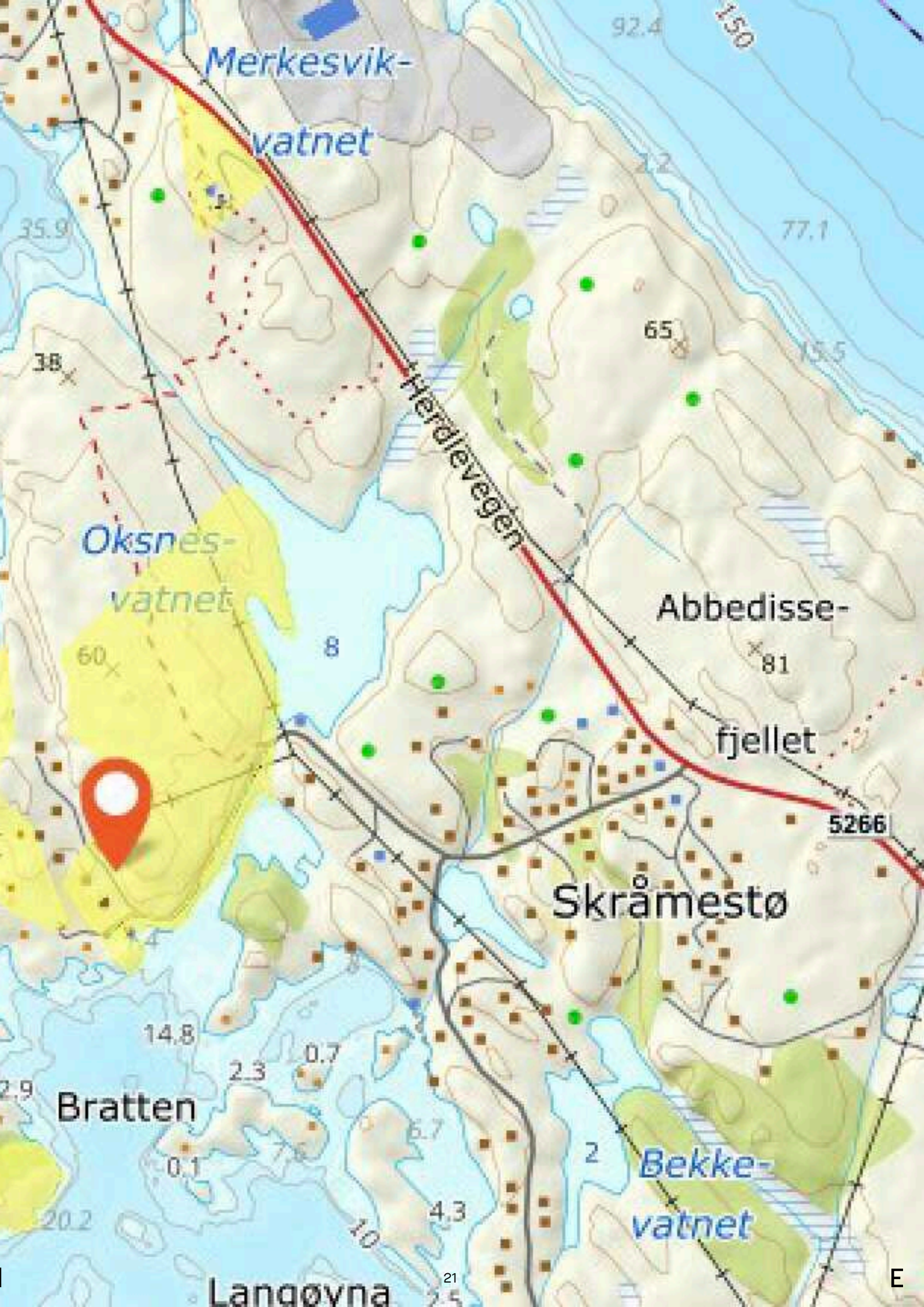
Gulbrandsøyosen

Litloksen

Oksneset

Kalven

Storøyna





















































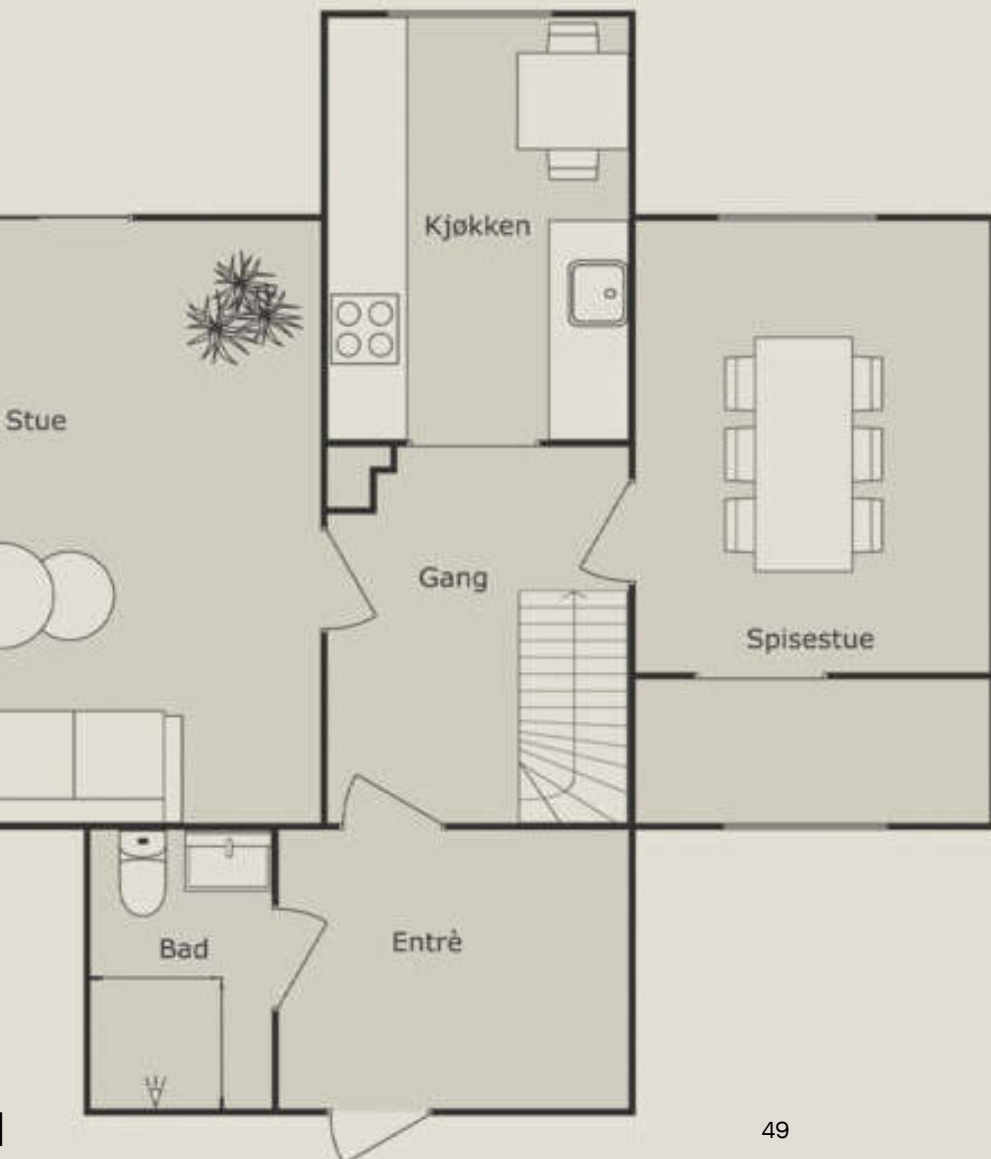
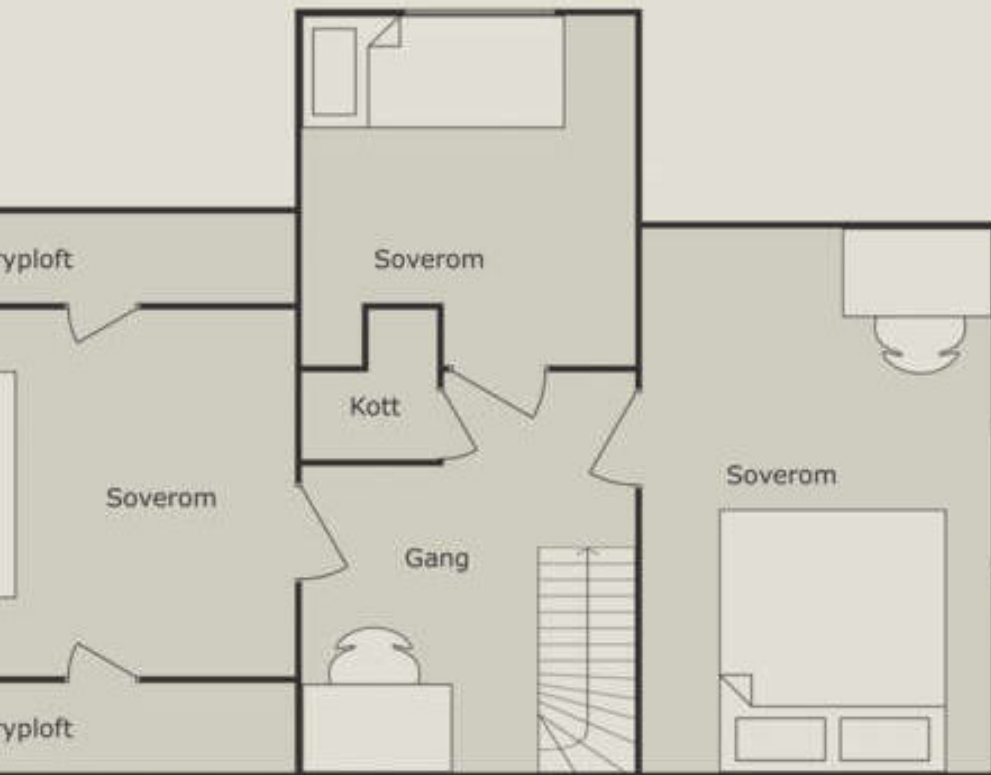


Oksnesvegen 97

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer



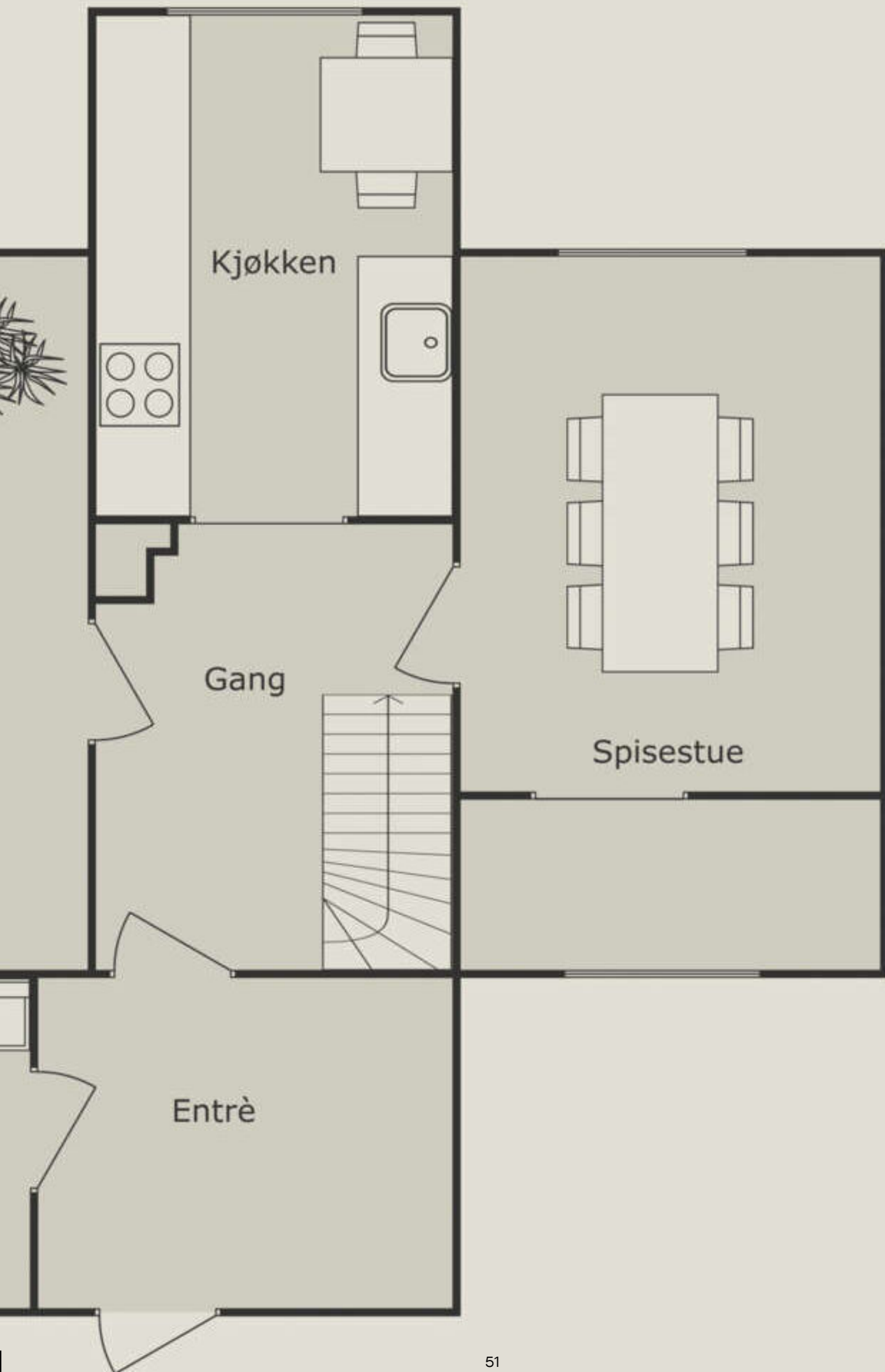


Oksnesvegen 97

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

































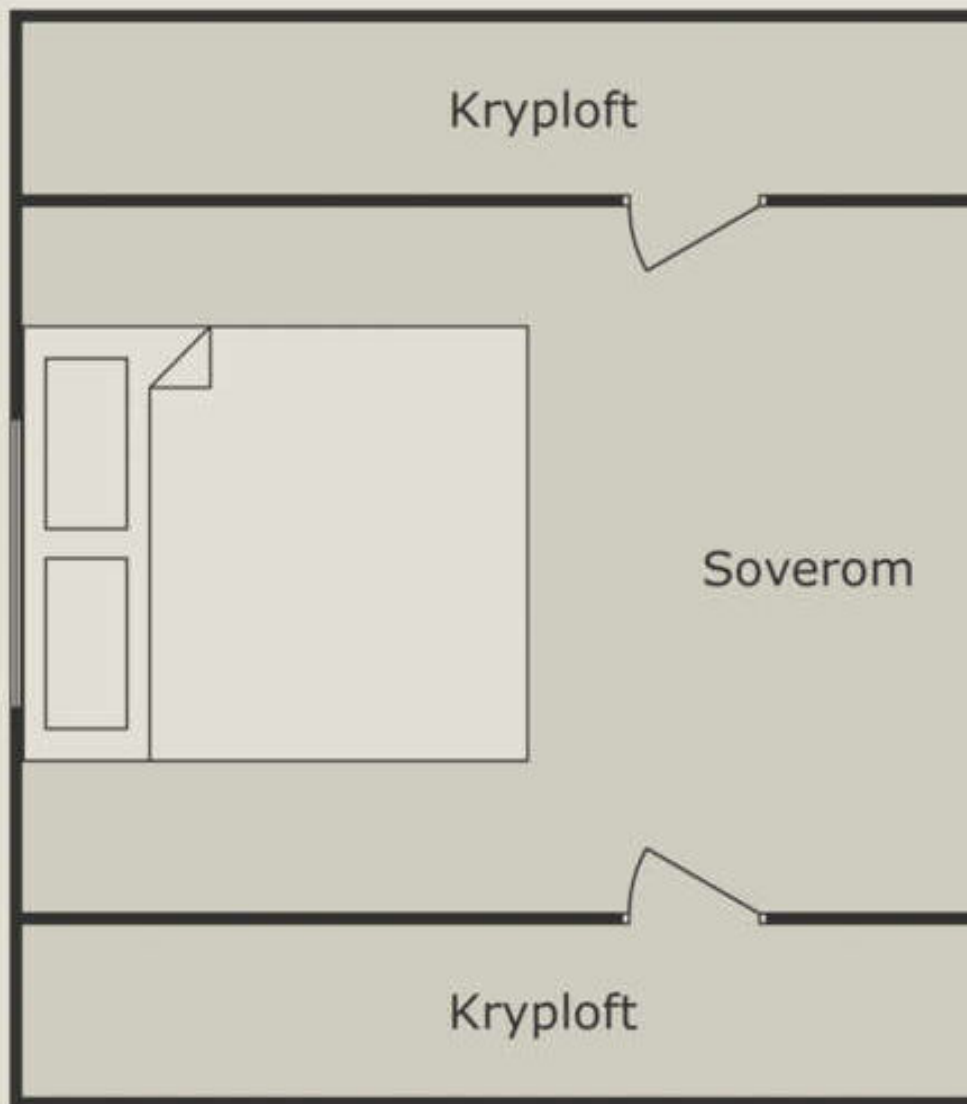


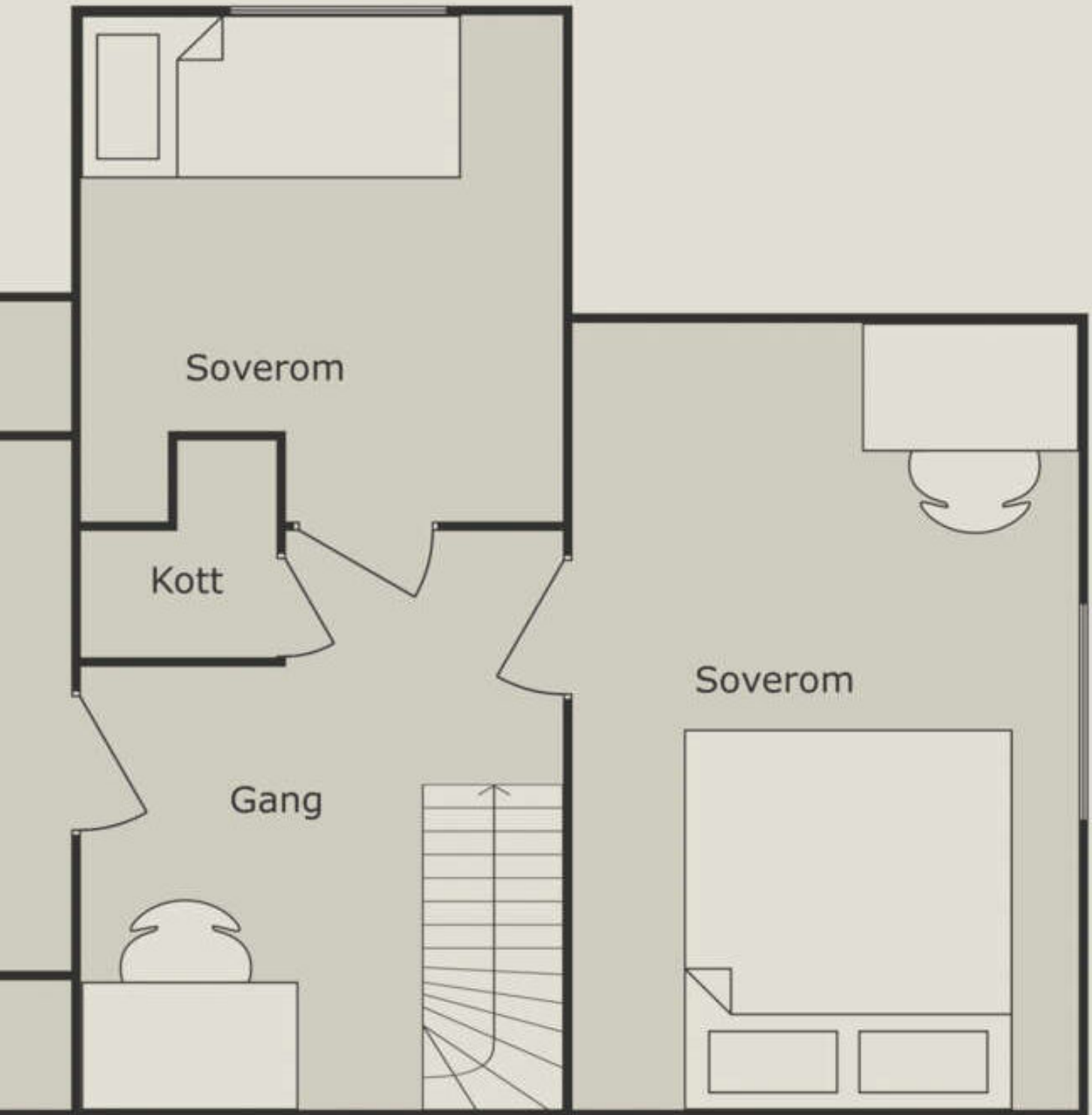


Oksnesvegen 97

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





























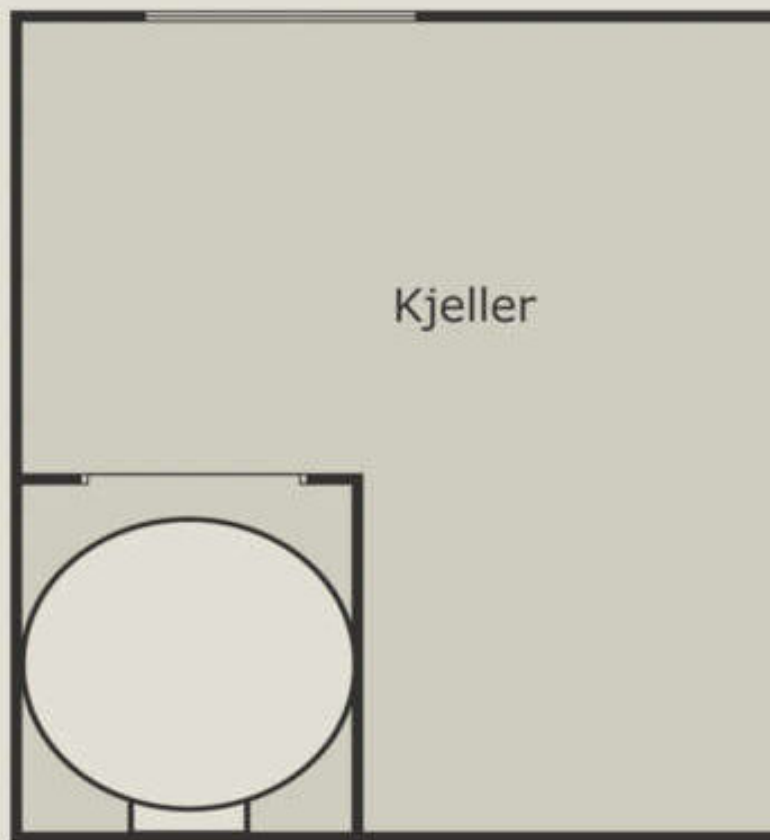




Oksnesvegen 97

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer



























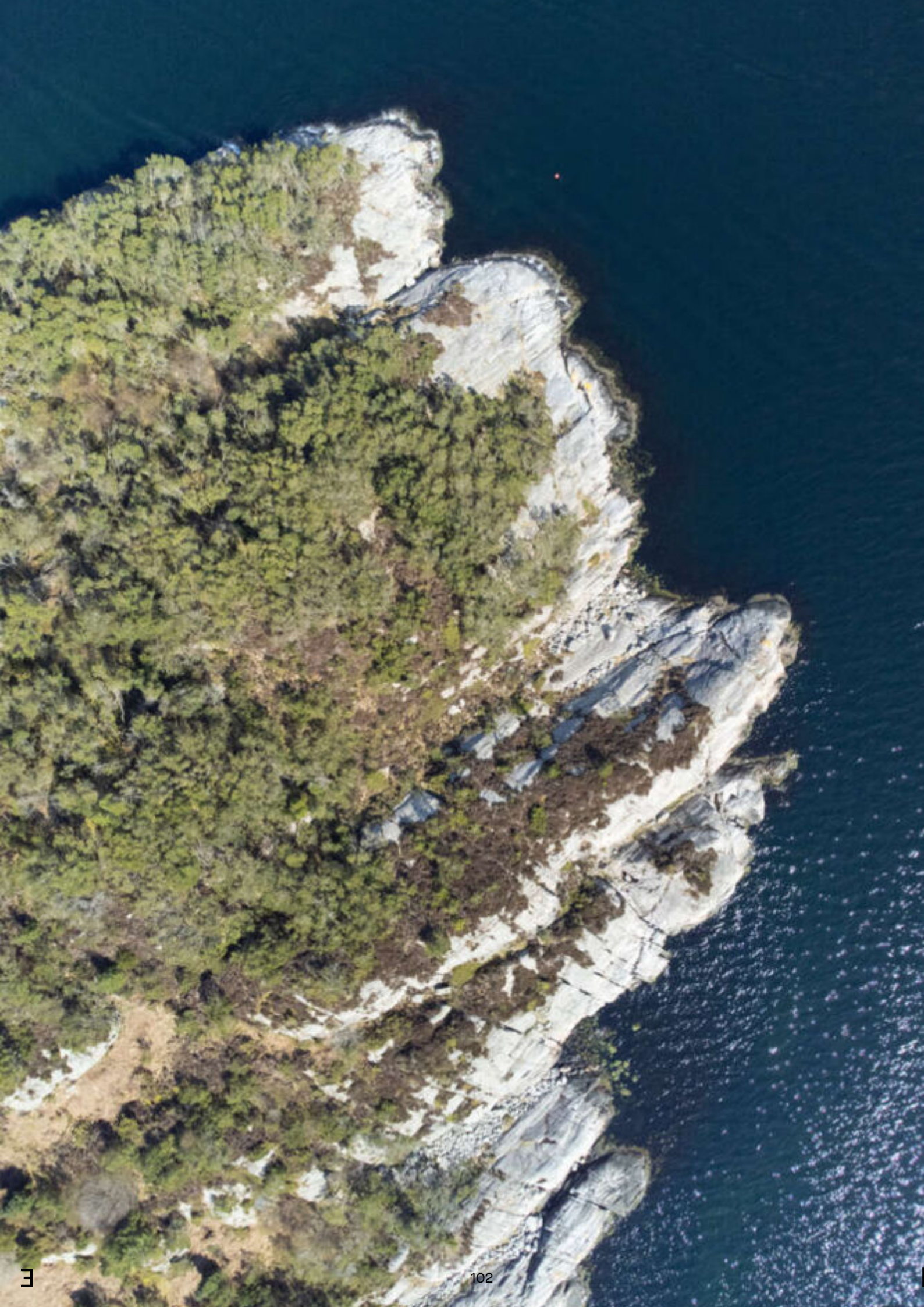














EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling











































INFORMASJON & DOKUMENTER



1. Bakgrunn

Oskar Oksnes døde 24. oktober 2009. Oskar Oksnes var eier av eiendommen gnr. 38 bnr. 1 i Askøy kommune ("Eiendommen"). Oskar Oksnes' arvinger fremgår av skifteattestene som inntas som bilag 2 til denne avtale.

I ettertid av dødsfallet har Roy og Remi Hestetræet gjort gjeldende at Oskar Oksnes vederlagsfritt ga bort 2 boligtomter ("Boligtomtene") til henholdsvis Roy og Remi Hestetræet før dødsfallet.

Inge Hestetræet, som også er en arving etter Oskar Oksnes, har gjort gjeldende at Oskar Oksnes vederlagsfritt overførte to eiendomsområder på Eiendommen til Inge Hestetræet. Områdene er omtalt som henholdsvis "lagringsplass" ("Lagringsplassen") og "grillhus og vei". "Grillhus og vei" omtales heretter samlet som "Grillhustomten".

Som følge av dette ble det tatt ut forliksklage mot Arvingene. Forliksklagen ble senere trukket og partene har hatt en dialog for å forsøke å komme til enighet om eiendomsforholdene.

Arvingene er ikke kjent med innholdet i de avtaler Erververne gjør gjeldende å ha inngått med Oskar Oksnes.

Partene har blitt enige om de eierforhold som fremgår av denne avtalen ("Avtalen").

2. Eierforholdet til Boligtomtene

Arvingene aksepterer at Oskar Oksnes før dødsfallet ga bort Boligtomtene til Roy og Remi Hestetræet. Boligtomtene er markert med grønt på Avtalens bilag 1. Tomten markert som tomt nr. 1 har en størrelse på 1200 kvadratmeter. Tomten markert som tomt nr. 2 har en størrelse på 1500 kvadratmeter. Roy Hestetræet mottok tomt nr. 1 i gave fra Oskar Oksnes, mens Remi Hestetræet mottok tomt nr. 2.

Roy Hestetræet og Remi Hestetræet har ønske om å anlegge vei slik markert på kartet inntatt som Avtalens bilag 1. Veien vil gå delvis over Eiendommen. Roy og Remi gis rett til, for deres fulle kostnader, etter fradeling og overskjøting av tomtene, å anlegge vei slik markert på Avtalens bilag 1, for den delen av veien som går over Eiendommen. Bruk av veien skal begrenses til alminnelig ferdsel med bil for boligformål for det fradelte areal. Veilegemet som kan anlegges skal ha en maksimal bredde på 3 meter.

Grunnen hvor veien vil gå skal fremdeles eies av den til enhver tid eier av Eiendommen. Herunder kan Roy og Remi ikke nekte bruk av veien for andre, som eier av Eiendommen gir slik rett. Etter inngåelse av denne avtale kan eier av Eiendommen imidlertid kun gi bruksrett for selve veien til nye brukere, på vilkår av at nye brukere får plikt til å delta i drift og vedlikehold av veien.

Den til enhver tid eier av Eiendommen skal ha evigvarende vederlagsfri rett til å benytte seg av veien som anlegges på Eiendommen til kryssing av veien el. for å komme til andre deler av Eiendommen. Dersom bruken omfatter en mer omfattende bruk av veien, vil eier av Eiendommen også ha plikt til å delta i drift og vedlikehold av veien.

3. Eierforholdet til Grillhustomten

Arvingene aksepterer at Inge Hestetraet har ervervet området omtalt som Grillhustomten fra Oskar Oksnes før dødsfallet. Området er markert med grønt på Avtalens bilag 1 og er merket med "Grillhus/uthus". Området har en størrelse på 140 kvadratmeter.

4. Eierforholdet til Lagringsplassen

Ervervene er av den oppfatning at Lagringsplassen ble overdratt til Inge Hestetraet. Ervervene aksepterer imidlertid at området omtalt som Lagringsplassen ikke er overdratt til dem eller andre de har kjennskap til, og dermed er en del av Eiendommen som inngår i dødsboet etter Oskar Oksnes. Området er markert med rødt på Avtalens bilag 1. Ervervene frafaller således dette kravet.

Gjenstander som er plassert på angjeldende område skal fjernes for Ervervenes kostnad innen 4 måneder etter at Avtalen er signert av begge parter.

Ervervene har gjort inngrep i naturen på og rundt Lagringsplassen, blant annet ved å sprengte ut fjell og anlegge en gruset lagringsplass. Ervervene skal derfor sende søknad til Askøy kommune om at området godkjennes slik det er anlagt av Ervervene. Dersom området ikke godkjennes slik det er anlagt, er Ervervene ansvarlig for å tilbakestille området eller for å utføre andre tiltak som kommunen måtte vedta. Ervervene er ansvarlig for alle eventuelle andre kostnader som følge av inngrepene som er gjort.

5. Andre avtaler

Ervervene innestår med dette for at alle krav mot Oskar Oksnes dødsbo og arvingene er oppgjort. Dette gjelder med unntak av Inge Hestetraet sin andel av arven etter Oskar Oksnes etter arveloven.

6. Gjennomføringen

Erververne forestår og besørger all kontakt med Askøy kommune vedrørende søknad om deling av grunneiendom, oppmålingsforretning og tinglysning av ny oppmåling. Erververne skal sende kopi av all korrespondanse med Askøy kommune til Arvingene.

Arvingene skal undertegne nødvendige dokumenter for gjennomføring av denne Avtale.

7. Kostnader forbundet med overføringene

Erververne bærer alle kostnader knyttet til overføring av arealene Arvingene aksepterer som overdratt til Erververne, jf. punkt 2 og punkt 3, herunder blant annet kostnader med fradeling og overskjøting.

8. Heftelser

Arealene som er overdratt, jf. Avtalens punkt 2 og punkt 3, er overdratt til Erververne med alle de heftelser som påhefter Eiendommen, herunder blant annet med alle de servitutter hvor Eiendommen er den tjenende eiendom.

9. Konsekvens av eventuelle mangelsinnsigelser

Eiendomsområdene som er overdratt, jf. punkt 2 og punkt 3, er overdratt til Erververne vederlagsfritt. Erververne kan ikke gjøre gjeldende noen form for mangelsinnsigelser eller kreve endringer i Avtalen. Dette gjelder blant annet dersom Erververne ikke skulle lykkes i å fradele og overføre hjemmelen til arealene nevnt i punkt 2 og punkt 3.

10. Forkjøpsrett til Boligtomtene

Den til enhver tid eier av gnr. 38 bnr. 1, skal ha forkjøpsrett til Boligtomtene etter lov om løysingsrettar (alminnelig forkjøpsrett). Forkjøpsretten er ikke begrenset til 25 år, jf. lov om løysingsrettar § 6, andre ledd.

Forkjøpsretten skal tinglyses på Boligtomtene så snart de er fradelt.

11. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommen. Erververne bærer alle kostnader knyttet til tinglysing av Avtalen.

Dersom Avtalen ikke skulle la seg tinglyse, vil dette ikke medføre noen endringer i Avtalens innhold.

Dersom Avtalen ikke skulle la seg tinglyse i sin helhet, har både Arvingene og Erververne rett til å kreve Avtalens bestemmelser om veirett i punkt 4 tinglyst gjennom egen erklæring som partene er forpliktet til å signere.

12. Lovvalg og tvister

Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Enhver tvist mellom partene skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke kommer til en minnelig løsning, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler.

Nordhordland tingrett vedtas som verneeting.

* * *

Avtalen er utstedt i 12 - tolv - originaler, med ett - 1 - eksemplar til hver avtalepart.

Kåre, 12/10 16

(sted/dato)

Oksnes 12/9-16

(sted/dato)

Willy Bløf

Janina Fauskanger

Arne Sannes

Unge Fauskanger

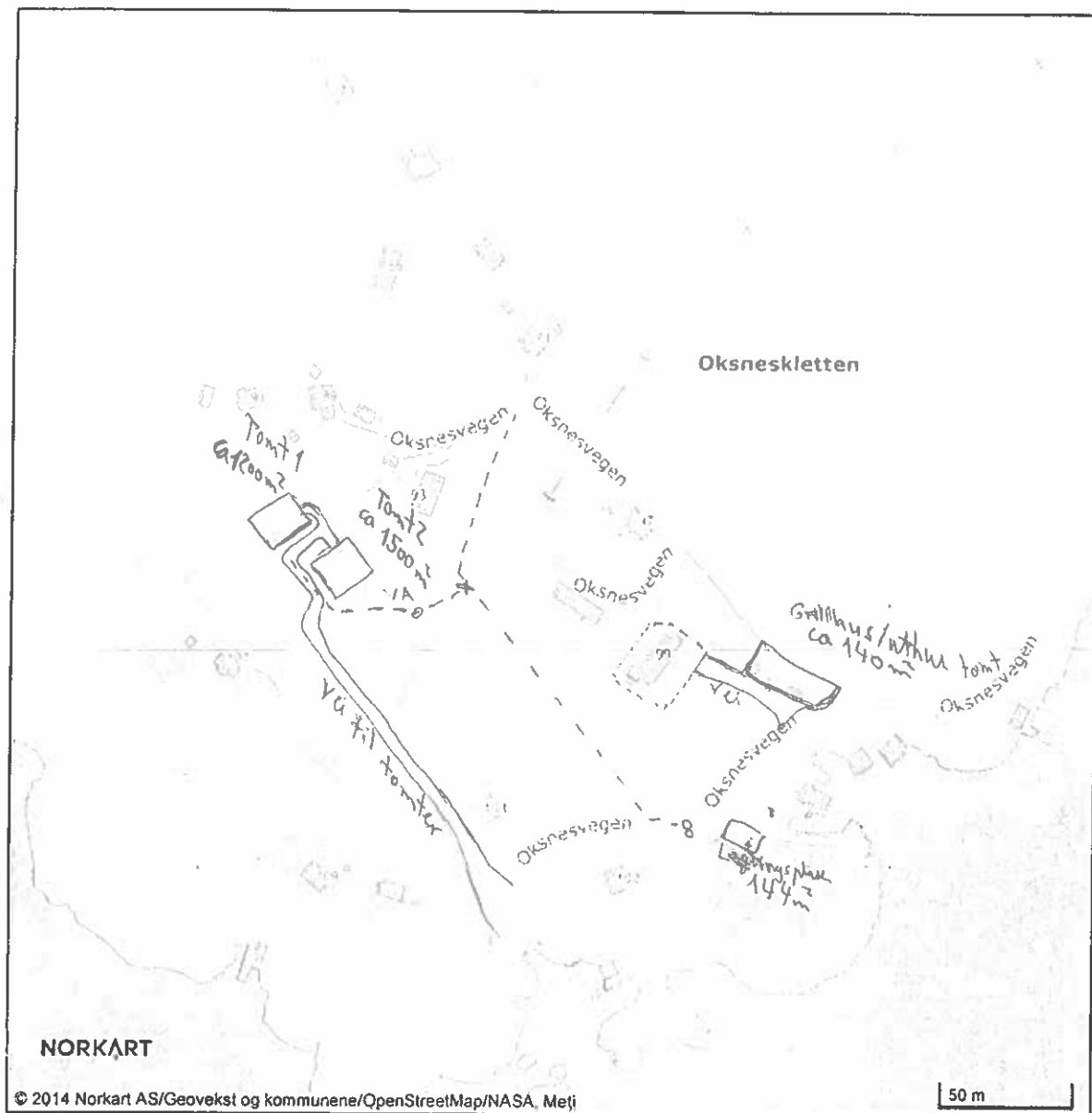
Arne Oksnes

Unge Hestetvedt

ROY Hestetvedt

Arne Hestetvedt

Askøy kommune



Tilstandsrapport

📍 Oksnesvegen 97, 5314 KJERRGARDEN

📖 ASKØY kommune

gnr. 38, bnr. 1

Areal (BRA): Enebolig 100 m², Tørkehus 9 m², Naust 81 m², Løe 111 m²



Befaringsdato: 06.12.2023

Rapportdato: 18.12.2023

Oppdragsnr.: 19923-1249

Referansenummer: OZ3997

Autorisert foretak: Kåre Andreassen

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Andreassen

Vår ref: Eie
Eiendomsmegler
v/Sebastian Eide



NITO



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.

Byggmester Kåre Andreassen har lang erfaring fra byggebransjen.

Har drevet eget firma som byggmester/byggteknikker fra 1974 og har siden 1993 vært autorisert Takstmann med hovedfokus på markedsområdene Askøy, Bergen og Øygarden kommune.

Takstbransjen er i rask utvikling og Regjeringen har varslet endringer i avhendingsloven som skal sikre en tryggere bolighandel. Endringer i avhendingsloven vil stille større krav til leverandører av tilstandsrapporter. Vi ønsker endringene velkommen. En sterkere regulering vil favorisere større miljøer som tør å ta i bruk nye systemer og som ligger i forkant av utviklingen.

Byggesakskyndig takstmann Kåre Andreassen hjelper deg med verdivurdering, verdi- og lånetakst, tilstandsrapport og skade- og reklamasjonsrapporter.

Sertifikater:

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Energimerking
- Skade



Rapportansvarlig

Kåre Andreassen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannandreassen@outlook.com

930 99 519



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig /Våningshus - RENOVERINGSOBJEKT

Eiendommens matrikkel ble etablert 04.08.1841. Hovedteig + 12 tilleggsteiger (totalt 13 teiger). Bebyggelse ligger i hovedsak på hovedteig og består av:

Enebolig/våningshus antatt bygget på slutten av 1800 tallet. Tilbygget antatt på 1930 tallet. Tilbygget i sør med utvidet kjøkken i 1980 årene. Tilbygget i nyere tid med nytt inngangsparti og bad i nord i 1990. Ny altan utenfor stue i sørøst antatt bygget i 2014.

Omfattende renovering av utvendige overflater/kledning m.m. og flere vinduer bør påregnes. Tiltak med skader/riss /sprekker i grunnmur bør påregnes. Innvendige overflater, bad og kjøkken bør totalrenoveres.

Løe antatt bygget i tidsrommet 1850 - 1895 (vestre del). Renovert op 1930 tallet og tilbygget i øst antatt på 1970 tallet. Omfattende renovering av utvendige overflater/kledning m.m. og flere vinduer bør påregnes. Tiltak med råteskader i himling i del av Løe mot vest, skader i takplater m.m. bør påregnes.

Naust antatt bygget på 1930 tallet. Naust bør totalrenoveres.

Tørkehus antatt bygget på 1970 tallet. Tørkehus er i bra stand. Tiltak med stedvis overflatebehandling og enkelte utskiftninger bør påregnes.

Jordkjeller antatt bygget i tidsrommet 1850 - 1895. Jordkjeller ble ikke inspisert og er heller ikke medtatt i arealberegninger. Tiltak kan påregnes ved eget behov.

Tilstandsgrader:
Enebolig har kun TG 2 og TG 3 på alle punkt.
Løe har TG 2 og TG 3 på alle punkt unntatt ventilasjon som har TG 1 (naturlig ventilasjon).
Naust har TG 2 og TG 3 på alle punkt unntatt ventilasjon som har TG 1 (naturlig ventilasjon).
Tørkehus settes en generell TG 2.

Løe

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hel konstruksjonen er gjenbygget. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på tilbygget del, eternitt takplater på eldste del. Plast takrenner i nord. Ikke montert takrenner i sør. Ytterveggene i eldste del mot vest har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er delvis renovert. Fasade/kledning har stående bordkledning, platekledning på eldste del. Tilbygget del i øst er murt opp med betongstein som er slemmet og malt. Gavlvegg har platekledning.

Bygningsdel i øst har malte trevinduer med isolerglass. Flere vinduer er punktert eller er tildekket på utside. Alle dører er av enkel plassbygget standard. Silo er i svært dårlig stand og bør rives.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong i tilbygget del, grov plank i eldste del. Innvendige vegger er slemmet og malt i tilbygget del. Synlig stenderverk og platekledning i eldste del. Innvendig tak i tilbygget del har trepanel mot høyloft. Mønt himling mot taksperr og eternitt plater i eldste del. Etasjeskiller er av trebjelkelag mot høyloft i tilbygget del. I møtting i øst er det jordgulv. I vest er det betonggulv (kun besikket via et løst kledningsbord i sør). Veggene i kjeller har tørrmur i vest, betong/mur i øst (ikke besikket).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Løe har naturlig ventilasjon. Det var ikke montert brannvarslingsanlegg, røykvarslere eller annet brannutstyr av noe slag.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er antatt byggegrunn av fjell. Bygningen har tørrmurt grunnmur, antatt montert til fastemasser eller fjell. Sydøstvendt helling på terreng. Sti fra hus ned til Løe i sør.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Åstak-konstruksjon med synlige endestokker i gavler.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Plast takrenner og nedløpsrør.

Veggene har tømmerkonstruksjon/liggende plank fra 1800 tallet. Lett bindingsverk på tilbygg i sør og i nord.

Fasade/kledning har liggende bordkledning antatt skiftet i tidsrommet 1980 - 1990.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet etter 1980 tallet. Flere nyere vinduer i fra 2012 - 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1990.

Skyvebalkongdør i malt tre i stue fra 2014.

Enkel malt kjellerdør i tre, ukjent alder antatt rundt 1990.

Altan på 11 m² antatt bygget i 2014.

Støpe trapper og rekkverk til hovedinngangsdør og fra vegadkomst til terreng ved kjelleretasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, tynnplatepanel, MDF panel og strie.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

I kjeller er det støpt gulv, pusset/slemmet overflater på vegger og panel/annet treverk i tak.

Innvendig takhøyder:

Hovedetasje er +- 2,20 meter. Dagens krav til takhøyde er 2,40 meter.

Loft 2.13 meter.

Kjeller 1,73 meter - 1,83 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

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

Boligen har mursteinpipe i tilbygget del mot øst fra 1930 årene.

Opprinnelig pipestokk fra 1800 tallet står kun igjen i kjeller, resten er revet (ikke i bruk lenger).

Oppvarming med ved og strøm. Mitsubishi luft/luft varmepumpe av nyere dato.

Kjellergulv er støpt. Veggene har sparesteinbetong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp, antatt bygget på 1930 tallet.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører og finerte dører. Skyvedør mellom hall og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Armatyr er plassert på yttervegg uten muligheter for hulltaking.

Annet rom med sluk/vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Betongvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, antatt fra 1990.
Enkel standard. Benkeplaten er av laminat/-respatex. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er eldre avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

I verksted er det laget et teknisk rom for eldre v/v bereder og eldre vannpumpe med reimdrift. Ikke i bruk lenger.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Ikke i bruk grunnet mangler ved el.anlegg.

Oppgradert el.skap montert i gang/trapp på loft.
3 x 80 Ampere kombivern. Jordfeilbryter.
Automatkurser. Luftspenn med hovedinntak for strøm til bolighuset på gavlvegg mot vest.
Stigeledning fra inntak til el.skap.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er antatt byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1800 tallet for opprinnelig del og fra 1930 årene for tilbygget del.

Sparebetong var naturlig å bruke til grunnmur ved oppføring av bygninger både på slutten av 1800 tallet og på 1930 tallet.

Fundamenter kan være steinblokker/granitt, plassert på stabilt underlag.

Tilbygget del i øst er støpt som sparebetong med gråstein tilsetning, pusset og malt utvendige overflater.

Grunnmur har tykkelse mellom 75 - 80 cm.
Sparebetong med gråstein tilsetning, pusset og malt utvendige overflater på eldste del i vest, slemmet innvendige overflater.

Forstøtning/hagemur i øst er av betong.

Ved bebyggelse: Svakt skrånende/småkupert, sørøstvendt tomt.

Ellers kupert tomt, naturtomt. Bratt noe utilgjengelig i sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank/-slamavskiller ved trapp til privatveg i nordøst er av betong.

Naust - Byggeår: 1939

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har plassbygget saltak i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av nyere type.
Bygningen har et trevindu med enkelt glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv i naust har plankegulv i tre. Stedvis i vært dårlig stand.
Innvendig gulv på notloft har gulvbord, delvis løse bord og i varierende tilstand.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i svært dårlig stand.
Enkel tretrapp uten rekkverk og svært bratt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke montert brannslukningsutstyr av noe slag.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur antatt bygget direkte på fjell.
Østvendt hellende terreng mot sjø.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	38	37	1
1. Etasje	62	58	4
Sum	100	95	5
Tørkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	9	0	9
Sum	9	0	9
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Loft	36	0	36
Sum	81	0	81
Løe			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	111	0	111
Sum	111	0	111

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger. Finner ikke byggetillatelser eller teninger på tilbygg antatt bygget etter 1980 i Doctorg.no.

Tørkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning kan bygges uten byggemelding.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Naustet ble bygget i en tid det ikke var behov for å sende byggemelding til Askøy kommune.

Løe

- Det foreligger ikke tegninger

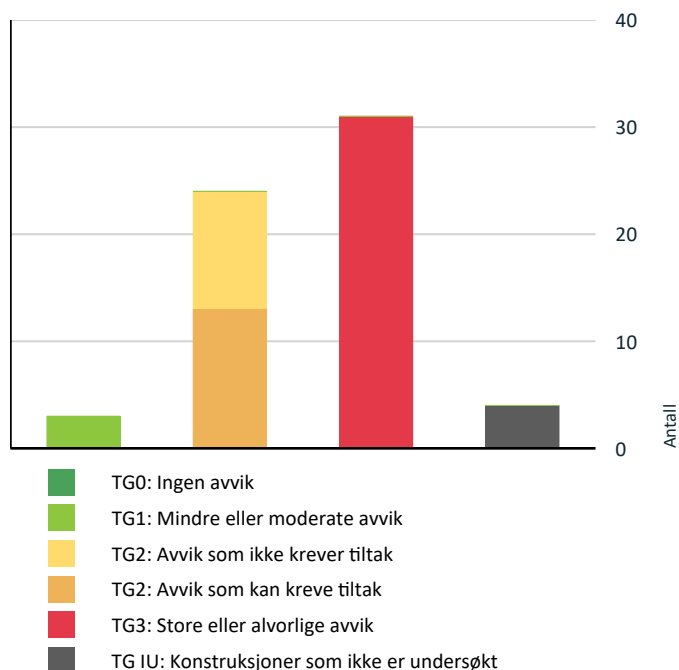
Det ble ikke fremlagt tegninger på løe/- tilbygget del.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

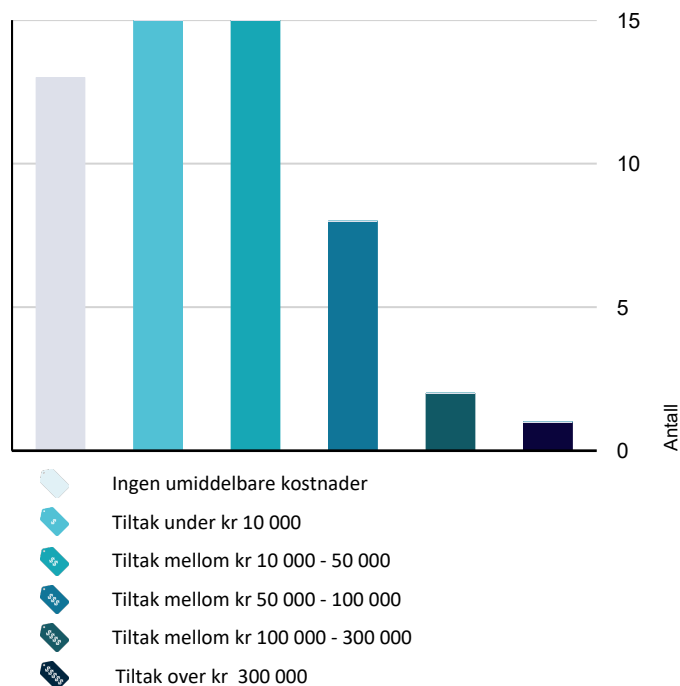
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ble gitt på befaring av Norvald Fauskanger.

PREMISSER:

Oppdraget ble tildet undertegnede takstmann fra Sebastian Eide EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER. Oppdraget gikk ut på å lage en tilstandsrapport over eiendommens bygninger uten å sette teknisk verdi eller markedsverdi. Eiendommens teiger eller konsesjon skulle ikke hensyntas.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk/vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk/vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Naust

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Løe

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Ukjent byggeår. Enebolig/våningshus antatt bygget på slutten av 1800 tallet. Tilbygget i øst, antatt på 1930 tallet. Tilbygget i nyere tid med nytt inngangsparti og bad i nord i 1990. Tilbygget i sør med utvidet kjøkken og ny altan antatt i 1980 årene.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er delvis renoverert i nyere tid fra 1970 årene og frem til ca 2014.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg (ukjent årstall)	Tilbygget hus i syd antatt i 1930 årene. Tilbygget med nytt inngangsparti og bad antatt 1990. Tilbygget med utvidet kjøkken antatt 1980.
--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Platetak antatt skiftet rundt 1990 - 2000.

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløpsrør. Takrenner og nedløpsrør er ikke testet for lekkasjer.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

I sørøst under altan stopper nedløpsrør et stykke opp på grunnmur. Enkelte nedløpsrør mangler tilstrekkelig med veggfester.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nedløpsrør bør føres til drenerør i grunn og ledes min. 1,5 meter bort fra grunnliv.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/liggende plank fra 1800 tallet. Fasade/kledning har liggende bordkledning antatt skiftet i tidsrommet 1980 - 1990. TG 2 - TG 3

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Stedvis høy fuktighet i kledningsbord, nedre del av hjørnekjøler, listverk og bunnstokker. "Myke" områder med begynnende råte i trevirke. Generelt: Mangler overflatebehandling av kledning, hjørnekjøler og vannbord/bunnstokker.

Enkelte steder er det manglende luftemuligheter bak kledning/tett mot grunnmur/bunnstokk.

Stedvis værslitte områder med malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overflatebehandling av alle utvendige overflater på vegger og kistekasser bør påregnes.



Værslitte områder på alle sider av bolighuset. Høyt fuktinnhold i bunnstokk med fare for råteangrep. Enkelte kledningsbord, bunnstokker m.m. bør påregnes skiftet ut med nytt trevirke for overflatebehandling påbegynnes.



Områder med malingsavskalling.



Enkelte steder er det ubehandlet trevirke som bør overflatebehandles.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Åstak-konstruksjon med synlige endestokker i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er fra 1800 tallet i vest og fra 1930 tallet i øst. Hele takkonstruksjonen kan være bygget i 1930 årene men dette er usikkert. Synlige råteskader opplagringspunkt på plankevegg, mest i sør, synlig fra kneveggsloft.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.

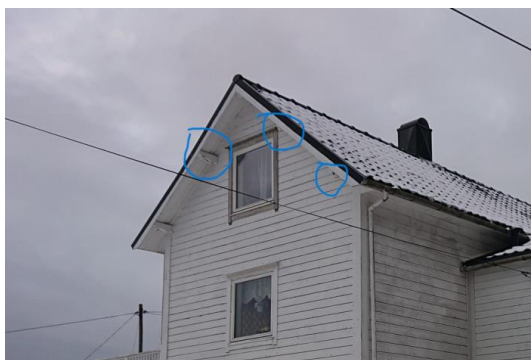
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i plankevegg i kneloft mot sør. Tørt på befaring. Antar at skader stammer fra tiden da taket var tekket med skifer. I dag er det platekledning på yttertak.



Kneloft mot nord har tilsvarende tegn til fuktskader, men i mindre grad fra mangler ved eldre takteking.



Tiltak med råteskader i flere endestokker fra åstak bør påregnes.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet etter 1980 tallet. Flere nyere vinduer i fra 2012 - 2014. Vinduer generelt TG 1 - TG 3

Vurdering av avvik:

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

Vindu i loftstue kunne ikke åpnes.

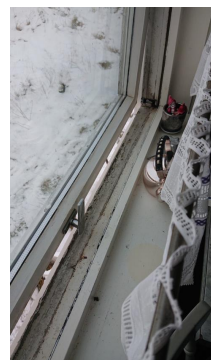
Flere vinduer av eldre dato med behov for overflatebehandling av karmen eller skiftes.

Vinduer med ventiler i overkarm bør ikke være stengt igjen men alltid stå åpen for bedre luftsirkulasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkenvindu m/flere har behov for overflatebehandling, event. utskifting til nye vinduer.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1990. Skyvebalkongdør i malt tre i stue fra 2014. Enkel malt kjellerdør i tre, ukjent alder antatt rundt 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør i hovedetasje er i dårlig stand. Treg å åpne på hengsler og skader fuktskader ytre overflate. TG 3

Skyvedør i stue er i god stand.

Kjellerdør er i bra stand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ytterdør bør skiftes.

Kjellerdør bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør er skadet utvendig, fuktsvelling m.m. Treg å åpne på hengsler.



Kjellerdør bør overflatebehandles.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 11 m² antatt bygget i 2014.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk 90 cm høyde (krav til en meter). Tilsvarende mangler ved trapp til altan.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverkshøyde kan endres ved eget behov.

Det er bhov for overflatebehandling av rekkverk og topprekke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tiltak med overflatebehandling av rekkverk og toppbord bør påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Støpe trapper og rekkverk til hovedinngangsdør og fra vegadkomst til terreng ved kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak med manglende rekkverk i nedre del mot veg, mangler ved høyde på rekkverk på hovedtrapp bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk er for lavt. Tiltak bør påregnes.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, tynnplatepanel, MDF panel og strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
I kjeller er det støpt gulv, pusset/slemmet overflater på vegger og panel/annet treverk i tak.

Innvendig takhøyder
Hovedetasje er +- 2,20 meter. Dagens krav til takhøyde er 2,40 meter.
Loft 2.13 meter.
Kjeller 1,73 meter - 1,83 meter.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er også satt med hensyn på alder/umoderne overflater.
Muselort i stue.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige overflater bør påregnes totalrenovert i alle etasjer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sprekker i tak på kjøkken.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Synlig mit (borebille) i bjelker mot kjeller.

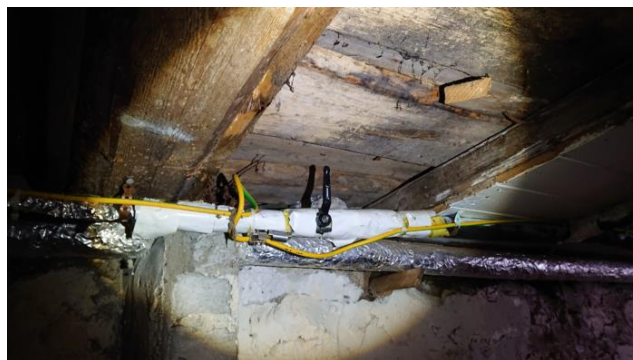
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Fuktskadede treverk i bjelkelaget må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mit og råteskadede trevirke i bjelkelag og gulvbord flere steder, synlig fra kjeller.



Mit og råteskadede trevirke i bjelkelag og gulvbord flere steder.

! 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinpipe i tilbygget del mot øst fra 1930 årene. Opprinnelig pipestokk fra 1800 tallet står kun igjen i kjeller (ikke i bruk lenger).

Oppvarming med ved og strøm. Mitsubishi luft/luft varmepumpe av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre ved/oljeovn i stue. Tilstand vites ikke. Pipestokk er inndekket med platematerialer flere steder. Teglsteinspipe skal være synlig på alle 4 sider.



Råteskadet treverk i kjeller. Brennbart materiale bygget tett mot pipestokk. Tiltak med utbedring bør påregnes.



Pipe er inndekket med beslag over tak, antatt utført etter 2000.



Luft/luft varmepumpe av nyere dato.

! TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slemmet og malt grunnmur.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, antatt bygget på 1930 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har lav overhøyde utsparing gulv til trappetrinn mellom 1,37 meter - 1,57 meter. Krav til 1,90 meter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bod under trapp som har tette trinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører og finerte dører. Skyvedør mellom hall og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: Eldre bad med enkel standard. Våtromsbelegg på gulv, baderomstapet på vegger og malt tak. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, servant på underskap, speilskap.

Vurdering av avvik:

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

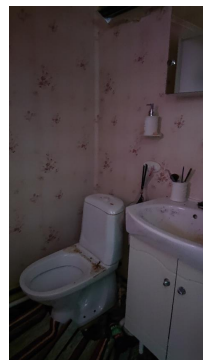
Anmerkninger:

- Mangler fall til sluk.
- Sluk ligger under dusjkabinett og kunne ikke befares uten å demontere dusjkabinett.
- Over 30 år gamle overflater uten restverdi.
- Skader i tak rundt ventil/- naturlig avtrekk.
- Baderomsdør er spesialtilpasset (70 cm bredde x 1,85 meter høyde). Tilfredsstill ikke dagens krav til innerdører.
- Oppvarming av bad med vegghengt stråleovn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom med enkel standard fra 1990.



Diverse fuktskader i tak.



Dusjkabinett over slukløsning.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Armatur er plassert på yttervegg uten muligheter for hulltaking.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK/VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskekjeller med lav standard. Lav innvendig takhøyde, ikke målbart areal.

Opplegg for oppvaskmaskin der gråvann ledes til stålsluk i gulv via slange.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskekjeller med standard som var vanlig på 1930 tallet.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK/VASKEKJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Betongvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, antatt fra 1990. Enkel standard. Benkeplaten er av laminat/- respatex. Det er kjøll/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre innredning med behov for modernisering.



Diverse skader i overflater i tak, på vegger og på overflater til innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken mangler avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1990 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobber vannrør anbefales skiftet til "rør-i-rør system" ved renovering av våtrom og skifte av kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kobber vannledninger antatt med varierende alder fra 1980 tallet til 1990 tallet ved tilkobling til kommunalt vann, oppgradering av bad og kjøkken.



Dagens vanninntak/- antatt.

! TG 3 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ukjente forhold ved avløpsrør og avløpsforhold ellers.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Hvis mulig bør det innhentes opplysninger fra utførende rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Andre VVS-installasjoner

I verksted er det laget et teknisk rom for eldre v/v bereder og eldre vannpumpe med reimdrift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bereder og pumpe er ikke i bruk i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med demontering og fjerning av utstyr bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre teknisk utstyr bør demonteres og fjernes.

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

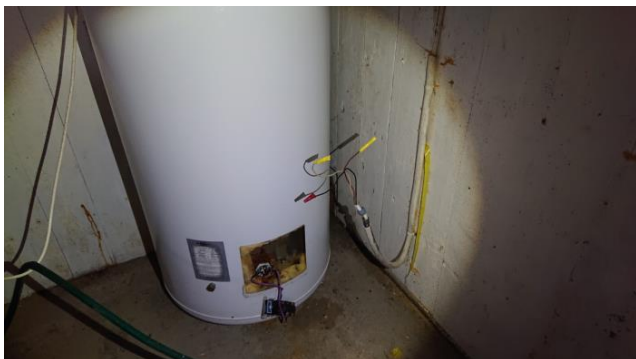
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstanken bør skiftes.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Oppgradert sl.skap montert i gang/trapp på loft. 3 x 80 Ampere kombivern. Jordfeilbryter.

Automatkurser. Luftspenn med hovedinntak for strøm til bolighuset på gavlvegg mot vest. Stigeledning fra inntak til el.skap.

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 oppdatert? (årstall)
2000 Ukjent når el.anlegg/-el.skap ble oppdatert. Antar at skapet er blitt oppdatert med nye automatkurser etter 2000 av FN Elektro & Ventilasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
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? Sjekker 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?
Ja

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

El.anlegg er utført som synlig opplegg med utenpåliggende kabler og bokser av nyere og eldre type.
Eldre opplegg i kjeller med lav standard. Flere løse kabler m.m.

Det anbefales en el.kontroll av hele anlegget utført av for eksempel Nettpartner eller BKK.

Nedenforstående "konsekvens/kostnadsestimat" er en antatt kostnad for en slik kontroll, estimert til kr 15 000 inkl. mva.
Det er ikke beregnet eventuelle tiltak som bør utføres hvis kontrollen viser til avvik som bør rettes.

Ved en eventuell renovering av bolighuset bør hele det elektriske anlegget i alle etasjer bygges opp på nytt. Estimert til + kr 100 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Automatsikringer. Ukjent alder. Innholdsfortegnelse var ok.

! TG IU 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er forskriftsmessig montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av fjell.

! TG 3 Drenering

Dreneringen er fra 1800 tallet for opprinnelig del og fra 1930 årene for tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemmlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Sparebetong var naturlig å bruke til grunnmur ved oppføring av bygninger både på slutten av 1800 tallet og på 1930 tallet.

Fundamenter kan være steinblokker/granitt, plassert på stabilt underlag.

Tilbygget del i øst er støpt som sparebetong med gråstein tilsetning, pusset og malt utvendige overflater.

Sparebetong med gråstein tilsetning, pusset og malt utvendige overflater på eldste del i vest, slemmet innvendige overflater.

Grunnmur har tykkelse mellom 75 - 80 c.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser, riss og sprekker i grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skader i overflater bør repareres. Grunnmur bør rengjøres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Støpt grunnmur på tilbygget del i øst fra 1930 årene.



Grunnmur bør repareres, vaskes og overflatebehandles.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtning/hagemur i øst er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Ved bebyggelse: Svakt skrånende/småkupert, sørøstvendt tomt.
Ellers kupert natur areal. Bratt noe utilgjengelig i sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Rasutsatt område med fare for steinsprang i sør mot løe og i nordøst på nordside av felles privat veg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig var eiendommen tilkoblet brønn som var plassert ved foten av fjell nordøst for hus.

I følge Askøy kommunes kartsider er eiendommen tilkoblet kommunalt vann via felles stikkledning sørøst for Oksnesvegen 99.

I følge Askøy kommunes kartsider er eiendommen tilkoblet privat avløpsledning med overløp til sjø ved privat naust.
Ukjente forhold ved avløpsrør, type, tilknytting etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat er umulig å si noe om på grunn av det ovenfor nevnte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vann og avløpsforhold vist på kommunens kartsider pr. 10.12.2023

TG 2 Septiktank

Septiktank/-slamavskiller ved trapp til privatveg i nordøst er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold ved slamavskiller og avløpsrør bør kontrolleres av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
1939

Kommentar
Antatt byggeår.

Anvendelse
Naust

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra notloft.

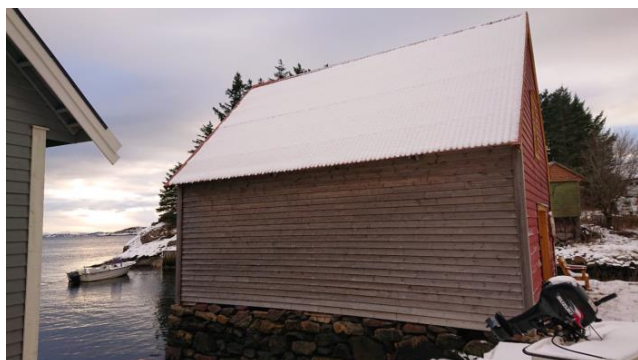
Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taket var dekket med snø, begrenset mulighet for kontroll av utvendig tekking.



Takplater ser ut til å være skiftet etter 2000. Fra innside notloft ser takteking ut til å være i god stand.

! TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å montere takrenner og nedløpsrør for å unngå unødvendig skvett på utvendige overflater på vegger m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det anbefales å montere takrenner og nedløpsrør.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er synlig skader og råteskader i rammer, stenderverk og enkelte steder i trekledning.



Tiltak med renovering av kledning bør påregnes. Utskiftninger bør påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

2,05 meter takhøyde under hanebjelker på notloft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Selve takkonstruksjonen med utvendig taktekkning er totalrenovert en gang rundt år 2000.

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre vindu med enkelt glass er i dårlig stand og bør skiftes.

TG 3 Dører

Vurdering av avvik:

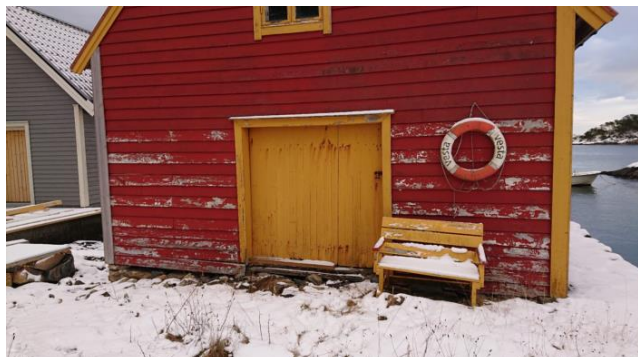
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skyvedør av type plassbygget/labank dør med åpningsdør integrert.



Labank skyvedør med enkel standard mot sjø i øst.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig gulv i naust har plankegulv i tre. Stedvis i vært dårlig stand. Innvendig gulv på notloft har gulvbord, delvis løse i varierende tilstand.

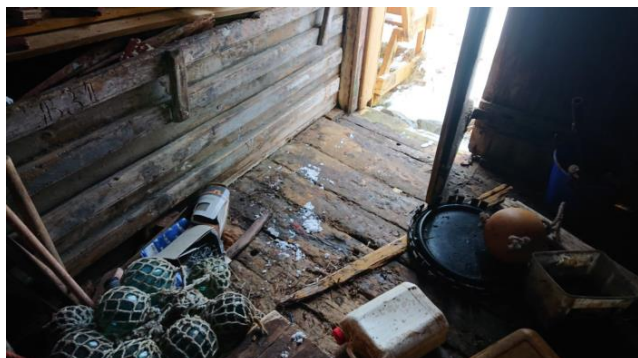
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis stor overflateslitasje på gulvplanker i naust. Stedvis råteskadet trevirke.



Mangler gulvplank i nordøstre del av naust.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Innvendige trapper

Enkel tretrapp uten rekkverk og svært bratt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bratt tretrapp fra naust til notloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 3 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 ikke montert brannslukningsutstyr av noe slag.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur antatt bygget direkte på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke anbefalt noen tiltak. Ringmur/grunnmur ser ut til å være i god stand.



Natursteinsmur i god stand.

! TG 2 Terrengforhold

Østvendt hellende terreng mot sjø.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Havnivå

Nå - 2050. Middelhøyvann

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LØE



Anvendelse

Løe

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygget	Tilbygget i øst antatt utført på 1970 tallet. Opprinnelig del i vest ble antatt bygget på 1930 tallet.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på tilbygget del, eternitt takplater.

Taket er innvendig besiktiget fra løe i vest og fra høyloft i øst.

Vurdering av avvik:

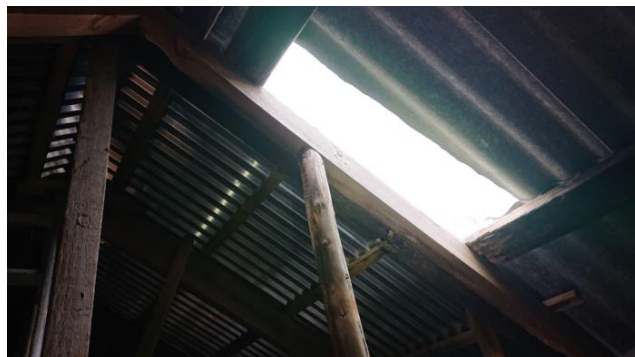
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Platetak på tilbygget del ser ut til å være i bra stand. TG 1- TG 2
Eternitt takplater på opprinnelig del har skader og manglende plater på tak. TG 3

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler platekledning på tak mot syd. Venn renner rett inn i bygning.

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner i nord.

Ikke montert takrenner i sør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene i eldste del mot vest har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er delvis renoveret.

Fasade/kledning har stående bordkledning, platekledning på eldste del. Tilbygget del i øst er murt opp med betongstein som er slemmet og malt. Gavlvegg har platekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

På tilbygget del er det en del sprekker/riss i mur på utside og inside.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stående bordkledning på tilbygget del i tillegg til platekledning på langvegger og i gavl.



Råte i kledning på yttervegger flere steder.



Tilbygget del har betongstein i yttervegger. Slemmet og malt utvendig og innvendig.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ser ut til at når løse ble tilbygget i øst ble hele takkonstruksjonen skiftet. Opprinnelige eternit plater i vest ble gjenbrukt og nye aluminium takplater ble montert på tilbygget del.

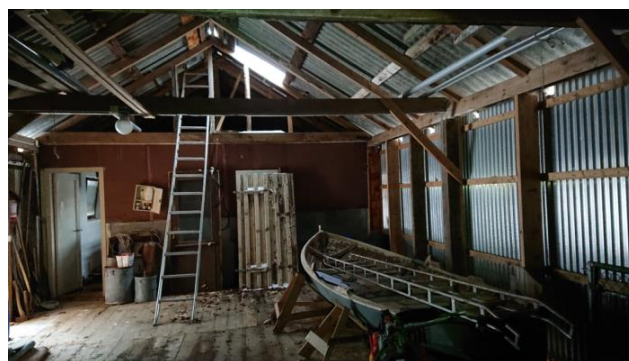
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tak med tekking for tilbygget del i øst er i bra stand.



Det ser ut til at selve takkonstruksjonen på opprinnelig del i øst er blitt renoveret. Ukjene år. Takplater bør påregnes skiftet.

! TG 3 Vinduer

Bygningsdel i øst har malte trevinduer med isolerglass. Flere vinduer er punktert eller er tildekket på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

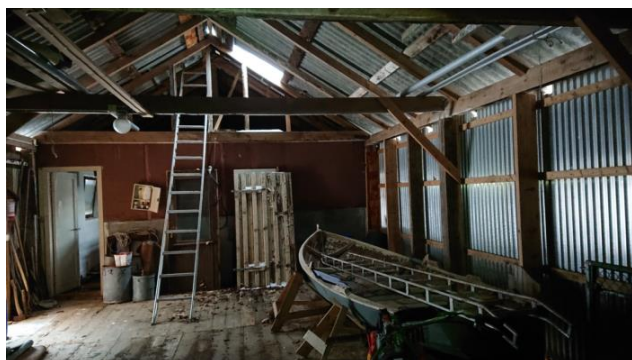
Alle vinduer i tilbygget del bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Åpninger i grunnmur i øst er tildekket.



Vinduer i tilbygget del har isolerglass i trekarmen. Dårlig stand.

! TG 2 Dører

Alle dører er av enkel plassbygget standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdører kan skiftes ved eget behov. Tiltak bør allikevel påregnes.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Silo i tre med stålband.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silo er i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silo bør rives.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Silo bør rives. Fare for sammenbrudd. Alle jernbånd er ramlet ned til bakkeplan.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av betong i tilbygget del, grov plank i eldste del. Innvendige vegger er slemmet og malt i tilbygget del. Synlig stenderverk og platekledning i eldste del. Innvendig tak i tilbygget del har trepanel mot høyloft. Mønt himling mot taksper og eternit plater i eldste del.

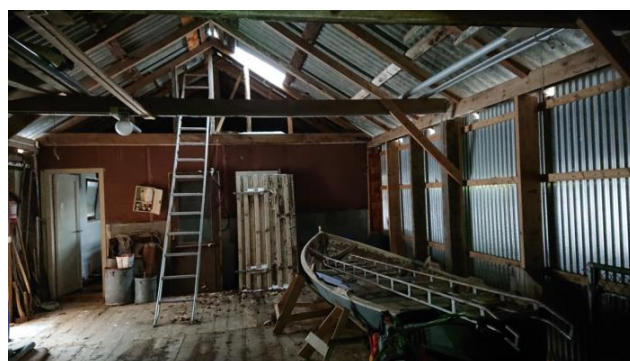
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige overflater i eldste del. Delvis renoverte yttervegger. Stedvis eldre stenderverk og platekledning.

Tilstandsrapport



Innvendig overflater på vegger i tilbygget del bør påregnes renoveret.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mot høyloft i tilbygget del.

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 avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Etasjeskiller mot høyloft er i svært dårlig stand.
Etasjeskiller mot møtting i tilbygget del er utført i støpt betongplate med avrenning for til møtting fordyrehold.
Etasjeskiller mot underliggende rom for opprinnelig del i vest som ikke kunne besiktiges grunnet låst på befaring vites ikke.
Stedvis dårlig tilstand på gulvbord i eldste del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak med totalrenovering av etasjeskiller mot høyloft må påregnes.
Tiltak med stedvis renovering av etasjeskiller mot møtting eller boder i eldste del bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Store råteskader i etasjeskiller mot høyloft.



Tak over møtting i øst er bygget med ståldragere og i tre. Dårlig stand tiltak bør påregnes.



Bod/møtting? Under eldste del. Kunne kun besiktiges fra et løst bord ved labankdør som var låst med hengelås.



Bodrom under løe i vest var låst på befaring. Kun mulig å se noe via et løst bord på utside.

! TG 3 Rom Under Terreng

I møtting i øst er det jordgulv. I vest er det betonggulv (ikke besiktiget). Veggene har tørrmur i vest, betong/mur i øst (ikke besiktiget). Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (naturstein/tørrmurte vegger og betong).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Bruken av rommet i vest avgjør om det er nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 3 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 var ikke montert brannvarslingsanlegg, røykvarslere eller annet brannutstyr av noe slag.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av fjell.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har tørrmurt grunnmur antatt montert til fastmasser eller fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tørrmurt grunnmur på hele bygget.

! TG 2 Terrengforhold

Sydøstvendt helling på terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre tomteforhold

Sti fra hus ned til løe i sør.

Bygninger på eiendommen

Tørkehus



Anvendelse

Tørkehus

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Antatt bygget rundt 1970.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tørkehus antatt bygget/renovert rundt 197, delvis i nyere tid. Ringmur kan være eldre, antatt fra 1900 - 1930.

Naturstein ringmur og støpt plate.

Lett bindingsverk. To vegger har malt dobbelfalset trekledning, to vegger har spilevegger.

Saltak tekket med sutaksbord og utvendig tekket med skiferstein.

Malt tett boddør.

Anmerkninger:

- Fuktmerker i trekledning.
- Mangler hanebjelker innvendig.

Tilstandsgrad TG 2 - TG 3



Tørkehus. Ringmur kan være eldre, antatt fra 1930 årene.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	38	37	1	Gang/trapp, Loftstue , Soverom , Soverom 2	Bod , Kneveggsboder (ikke målbart areal).
1. Etasje	62	58	4	Entré , Gang/trapp , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad	Garderobe
Sum	100	95	5		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	38			38			8
1. Etasje	62			62		11	
Kjeller							32
SUM	100					11	40
SUM BRA	100						

Kommentar

Inneholder

Loft P-Rom: Gang/trapp 8,4 m², soverom 8,8 m², soverom 13,6 m², loftstue 8,4 m².

S-Rom: Bod 0,5 m².

1.etasje P-Rom: Entre 4,4 m², bad 3,0 m², hall/trapp 8,4 m², soverom 9,4 m², kjøkken 10,0 m², stue 20,7 m².

S-Rom: Garderobe 3,4 m², bod under trapp 1 m².

Åpent areal: Altan 10,7 m².

Kjeller (lav takhøyde, ikke målbart areal. Takhøyder varierer mellom 1,78meter - 1,83 meter.

Inneholder vaskekjeller 17,0 m² gulvflate, kjellerrom 15,2 m² gulvflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger. Finner ikke byggetillatelser eller teninger på tilbygg antatt bygget etter 1980 i Doctorg.no.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger.

Tørkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	9	0	9		Tørkehus
Sum	9	0	9		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		9		9			
SUM		9					
SUM BRA	9						

Kommentar

Tørkehus med enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygning kan bygges uten byggemelding.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen anmerkninger.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		Naustrom

Loft	36	0	36		Notloft
Sum	81	0	81		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje		45		45		
Loft		36		36		9
SUM		81				9
SUM BRA	81					

Kommentar

Ingen anmerkninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Naustet ble bygget i en tid det ikke var behov for å sende byggemelding til Askøy kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	111	0	111		Løe tilbygget del i øst med båser for dyrehold, Løe opprinnelig del i vest
Sum	111	0	111		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. Etasje		111		111		
Kjeller						
Loft						55
SUM		111				55

SUM BRA

111

Kommentar

Kjeller:

Møtting i øst for tilbygget del har et gulvareal på 15 m². Rommet er åpnet i front og er dermed ikke målbart areal.

Møtting/kjellerrom i vest har en labankdør som var låst på befaring, rommet kunne av den grunn ikke befares eller måles.

Loft:

Høyloft over tilbygget del i 1-etasje mot øst har ikke målbart areal men en gulvflate like tilbygget del i 1.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger på løe/- tilbygget del.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ingen anmerkninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2023	Kåre Andreassen	Takstingenør
	Norvald Fauskanger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	38	1		0	404120.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Oksnesvegen 97							
Hjemmelshaver							
Oksnes Oskar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

OKSNES - Skråmestø

Stor eiendom/landbrukseiendom på Oksnes. Eiendommen består av totalt 13 teiger.

Eiendommen ligger i hovedsak på Oksnes med spredt boligbebyggelse.

Gode solforhold hele året. Usjenert, nokså usentral beliggenhet.

Flott utsikt/sjøutsikt over Hjeltefjorden, Sotra og Øygarden, samt store deler av Askøy Vest.

Barnehage, skole og ungdomsskole på Fauskanger. 10 min kjøretur til handlesenter på Fromreide "Fromritoppen senter" med post, legekontor, frisør mm.

Boligen ligger ikke langt unna Herdla med badestrender, golfbane og restaurant.

Ca 15 - 20 min til Ravnanger med senter samt videregående skole, idrettsanlegg etc.

Ca 30 min til Kleppestø med kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal, med avganger til Bergen sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei (Oksnesvegen) tilknyttet kommunal veg (Oksnesvegen).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private vannledninger.

Opplyst: Vannledning er koblet via vannledning fra privat eiendom i sørøst Oksnesvegen 99.

Avtale/rettigheter angående tilkobling ble ikke fremlagt. Rettighet bør påregnes etablert.

Tilknytning avløp

Det ble 22.11.2018 gitt et "pålegg om tilknytting til offentlig avløpsledning". Frist for tilkobling ble satt til 10.05.2019.

Det vites ikke om eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private ledninger.

På Askøy kommunes kartsider for vann/avløp kan det se ut som om avløp fra eiendommen fremdeles går i privat avløpsledning til sjø ved tilhørende naust.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

KOMMUNEPLAN: Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL. Ikraftredelsesdato 13.12.2012.

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan og er beskrevet i kommuneplanen med følgende

formål: I hovedsak LNF og LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).

Hensynssone - sikringssone. Nedslagsfelt drikkevann. Hensynsonenavn H110_10.

Hensynssone - støyssone. Gul sone iht. T-1442. Hensynsonenavn H220_2. FARESSONE:

Planidentifikasjon 9001. Hensynssone fare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler). Hensynsonenavn H370_2.

Arealformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Fare for steinsprang (løe).

Hovedeiendom med bygninger er Sefrak registrert.

SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge) er et landsdekkende register over eldre

bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Registreringen fungerer mer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en tillatelse til riving blir gitt, flytte eller andre bygningen.

Om tomten

Ett dekar tilsvarer omtrent den eldre norske enheten mål, som fra 1816 var fastsatt til 10 000 kvadratfot.

Da én fot i 1824 ble fastsatt til 31,374 centimeter, ble 1 mål = 0,984 dekar. Fra 1875 ble mål satt som betegnelse på dekar.

I gårdskart er eiendommen oppgitt til 403,9 dekar som omregnet til mål (1000 m²) blir 397.4 mål.

Eiendommen består av totalt 13 teiger, der 7 teiger ligger i sjø som øyer eller skjær. Resterende teiger er på fastlandet.

Areal ellers består av utmark på fastland og små tilhørende holmer ved Oksneset

Gitte premisser for takstopprag: Bare bygninger skal gjennomgå. Teiger blir av den grunn ikke nærmere beskrevet i forhold til regulering og utnyttelse.

Ved bebyggelse på hovedteig: Delvis opparbeidet/naturtomt - gruslagt privat veiadkomst fra kommunal veg.

Sti til løe og sti til naust.

Parkering på egen tomt

Tinglyste/andre forhold

Oksnesvegen 97, 5314 KJERRGARDEN. Landbruk (kombinasjon) 4627-38/1/0/0. Grunnkrets: Skråmestø. Kommune: Askøy.

Nøkkelinfo

Selveier tomt 404 daa
Antall bygninger 7 (3 bygninger ligger på naboeiendom)
Totalt BRA 151 m²
Energimerke ukjent
Fysisk risiko Havnivå
Spesielle forhold Rettighet, bestemmelse om adkomstrett

Egenskaper

Meter over havet 18 m
Avstand til vei 8 m

Nabolagsprofil

Offentlig transport 1.1 km
Dagligvare 4.8 km
Barnehager 5.0 km x 3
Barnefamilier i grunnkrets 38 %

Eiendom

Bruksnavn OKSNESET
Matrikkelenhet Etablert dato 04.08.1841
Antall teiger 13. Antall bygninger 4. Antall adresser 1. Sist omsatt 22.12.1975.

Oksnesvegen 97, 5314 KJERRGARDEN

Bygninger
Enebolig BRA 100 m². Bygningsnummer 13635145.

BYGNING

Hus for dyr/landbr.lager/silo. STATUS. Tatt i bruk
TATT I BRUK

BYGNING

Tørkehus Bygningsnummer. 175684093

BYGNING

Naust båthus sjøbu. STATUS Tatt i bruk. Bygningsnummer 175684603.

Hjemmelshaver Oskar Oksnes (død)

Fysisk risiko. Kilde: Kartverket, NVE og NGI

Ekspontert for: Havnivå, 20-års stormflo.

Spesielle forhold: Rettighet. Bestemmelse om adkomstrett

Antatt påvirkningsgrad: Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.

Landbrukseiendom

4627/38/1/0/0. Konsesjon Ja. Antall eiendommer 1.
Totalt areal 404 daa.
Totalt areal fulldyrket mark 0 daa
Totalt areal innmarksbeite 0 daa
Totalt areal overflatedyrket mark 6 daa
Totalt jordbruksareal 6 daa

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar				

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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/personvernerklæring/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/OZ3997>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3253138/acuwkafmmj>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Daniel Rye

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | DAGLIG LEDER

41 37 52 98

dr@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no