



Æ

Svartedalsvegen 78

5305 Florvåg • Askøy kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE nybygg Bergen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	157

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

Svartedalsvegen 78, 5305 Florvåg

MATRIKKE

Gnr. 6 Bnr. 1158 Snr. 12 i Askøy kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 0 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 115 kvm, Bruksareal: 126 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2017

TOMT

Eiet tomt 8485 kvm

Eiertomt på 8 485 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Arealet er naturlig oppdelt mellom boenhetene og er opparbeidet med asfalterte veier, trapper og grusede partier. Hagen for denne eiendommen er opparbeidet med plenareal, enkel beplantning og terrasse på terreng.

Se vedlagt grunnkart fra kommunen med tomtegrense og byggets plassering på tomten.

I henhold til reguleringsplankart så viser det at kommunen skal ta endel av hagen for å utarbeide nytt og bedre fortau. Se vedlagt reguleringsplankart for illustrasjon.

PRISANTYDNING

4 090 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 31.08.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 102 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 090 000,-))

kr 103 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 193 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 202 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 800,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Strøm i fellesområder ute, andel felles bygnings/husforsikring, brøyting på felles privat vei, styrehonorar, regnskapsførsel og diverse administrative kostnader. Eventuelt overskudd settes til side for å opparbeide en buffer.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter og ble justert 01.10.23 opp til kr 800,-

Det er blitt betalt inn ett styrehonorar på kr 1.000,- per boenhet (trukket fra overskudd på fellesutgifter) i 2023. Styret kan ta et forbehold på ekstra innbetalinger dersom det ikke lenger skulle være nok penger på konto. Pt. er det ikke vedtatt noen ekstra innbetalinger eller ytterligere økninger i felleskostnader utover det som er nevnt over ifølge selger.

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 346 pr. år

EIER

Amalie Gloppen Aleksander Jensen Helle

Beskrivelse

PARKERING

Det er biloppstillingsplass for tre biler rett utenfor boligen. En av plassene har lader for elbil. Fastmontert lader for EL-bil følger med, med mindre annet er avtalt.

Det gjøres oppmerksom på at dagens parkeringsløsning er etablert på sameiets fellesareal, og at parkeringsplassene

således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet.

Det er en naturlig fordeling av parkeringsplassering i sameiet, og det er lite sannsynlig at arealene vil brukes til et annet formål. De seksjonene som har montert elbillader på parkering går på deres private kurser utenfor sin bolig.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Svartedalsvegen 86! Dette er et område som passer svært godt til etablerere og familier med barn, da det er et barnevennlig område. Denne boligen har en svært flott plassering i nabolaget. Det er også kort vei til flere fasiliteter.

Med flere barnehager og skoler i området er det et svært barnevennlig område. Nærmeste barnehage er Bakarvågen FUS barnehage (0-6 år) og Florvåg barnehage (0-5 år) bare en ca. 20 minutters gange unna. For barneskole elevene er den nærmeste barneskolen Florvåg (1-7 kl.) en 19 minutters spasertur unna, og for de eldre barna er Kleppstø ungdomsskole og Erdal ungdomsskole to gode skoler en kort kjøretur eller busstur unna. Askøy videregående er også på øyen.

Den nærmeste dagligvarebutikken er Kiwi i Florvåg en 22 minutters gange unna. Ellers er også Bunnpris i Florvåg et godt alternativ som også har post i butikk. For ytterligere varer og tjenester er Kleppstø senter det nærmeste senteret, hvor de har vinmonopol, apotek, frisører, klesbutikker og mye mer. Nærmeste treningssenter er På trening som ligger like ved Florvåg senter som er en 20 minutters gange unna, ellers er Family Sports Club i Kleppstø et godt alternativ.

Det er svært gode turmuligheter i området og nærmeste fjelltopp er Storevarden som ligger like bak nabolaget. Birkafjellet, Kolbeinsvarden og Skytterfjellet er også flotte fjellturer å ta søndagsturen på. Ellers er det flotte aktivitetsmuligheter på øyen, og kjører man over Bergheim møter man Bergheim stadion som består av tre fotballbaner og tribuner. Askøyhallen ved Kleppstø skole har også muligheter for ballaktiviteter og svømming.

For kollektiv transport er den nærmeste bussholdeplassen i Øvre Florvåg Smådalen en 6 minutters gange unna. Her går linje 482 og 483 med forskjellige avganger utover dagen. Bussene tar deg til Kleppstø terminal som er et knytopunkt i Askøys kollektive trafikk. Her går det dermed busser til samtlige deles av Askøy, og ut av Askøy. Det går også ferge fra terminalen som ligger på en kai, hvor det også per dags dato er gratis parkering. Perfekt for pendlere!

Alt i alt et flott område å bosette seg i for familier og etablerere!

TOMT

Eiet tomt, 8485 kvm

Innhold

INNEHOLDER

1.etg: 63 kvm BRA / 63 kvm P-rom.

U.etg: 63 kvm BRA / 52 kvm P-rom.

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Stue/kjøkken, soverom, bad, entré og hall m/trapp.

U.etg: Tre soverom, bad, vaskerom og hall m/trapp.

I tillegg medfølger 1 stk innvendig bod på ca. 4,7 kvm og 1 stk utvendig bod på ca.6 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en pultak konstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille 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:

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:

Det renner noe tregt i vask.

Drenshull i toalettkasse mangler.

Gjennomgående sprekk i vask.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

Avskallet maling på kledning.

Balkong/terrasse bygget inn mot kledning uten beslag.

- Utvendig > Balkong-/terrassedør:

Døren «subber» i terskel ved åpning/lukking.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger-
Balkongen (treverk) har vedlikeholdsbehov.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt lite.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Dokumentasjon foreligger ikke.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Det mangler drenering fra innebygget systerne.

- Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Bom (hulrom) under enkelte fliser.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Dokumentasjon foreligger ikke.
Det er benyttet feile skruer på klemring, skurer som er
benyttet ruster.

- Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom:
Bom (hulrom) under enkelte fliser.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom:
Dokumentasjon foreligger ikke.

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom:
Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.
For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport
som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere
Svartedalsvegen 78!

Dette er en rådelekk bolig med moderne overflater og en flott
uteplass. Boligen går over to plan og har en god planløsning med
åpen stue/kjøkken løsning, tre soverom, to bad og et praktisk
vaskerom. Boligen har de siste årene blitt oppgradert med
nymalte overflater og kjøkkenet har fått nye fronter og
benkeplate. En virkelig god standard!

Entré |
Velkommen inn! Det første som treffer deg er en romslig entré
som måles til 5,2 kvm. og har gode oppbevaringsmuligheter til
yttertøy i sko.

Stue |

Stuen er en del av en åpen stue- og kjøkkenløsning som måles til
34 kvm. Den har en meget god planløsning og størrelse som gjør
det mulig å møblere med den favoriserte sofakroken og et
spisebord av god størrelse. Det er et romslig rom som har store
vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Det er også en
rentbrennende peisovn som skaper en lun stemning og varmer
godt på kaldere dager. Fra stue- og kjøkkenløsningen er det
utgang til en herlig balkong.

Kjøkken |

Det lekre kjøkkenet er levert av Epoq, og har en innredning som
består av slette, beige fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Av
integreerte hvitevarer er det utstyrt med stekeovn, platetopp,
oppvaskmaskin og kombiskap. Ventilatoren er veggmontert.

Bad |

Boligen har to bad hvor hovedbadet måles til 9,1 kvm. og er
fliselagt på vegger og gulv. Det er innredet med vegghengt
toalett, badekar, dusjhjørne med vegger og dusjgarnityr, og
møblement med servant, speil og belysning. Ellers er det
varmekabler i gulv.

Det andre badet måles til 5,1 kvm. Her er det også fliselagt på
vegger og gulv, samt at det er varmekabler i gulv. Det er
innredet med et vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger og
dusjgarnityr, og møblement med servant, speil og belysning.

Vaskerom |

Boligen har et stort og praktisk vaskerom som måles til 6,3 kvm.
Her er det fliselagt på gulv og malte flater ellers. Her er det
opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt at rør-i-rør
fordeler skapet, sikringsskapet og aggregatet for balansert
ventilasjon er plassert i dette rommet.

Soverom |

Boligen har tre store soverom. Hovedsoverommet måles til 14
kvm. og har god plass til en stor seng med nattbord på hver
side, samt annet ønskelig møblement. Fra hovedsoverommet er
det utgang til hagen. De to andre soverommene er også av fin
størrelse med plass til seng og garderobe, og måles til 10,2 kvm.
og 10,7 kvm.

Hage |

Boligen har en flott uteplass med hage og terrasseplattning som
er rammet inn med gjerde. Her kan barna eller hundene leke trygt
og godt.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.10.2022
vedrørende tomannsbolig. Intet fra opprinnelig byggeår.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Offentlig veg må være opparbeidet i samsvar med plan frem til
og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst, jf. Pbl.

§ 18-1.

2. Det må foreligge ferdigattest i sak 2013/9780 VVA-anlegg.

Etter korrespondanse med Askøy kommune, blir det sagt at den midlertidige brukstillatelsen vil forlenges inntil planarbeidet er ferdig, og vilkårene for ferdigattesten kan oppfylles. Planen utarbeides i offentlig regi, men ingen forventning til når denne vil være ferdigstilt. Vilåret om opparbeidelse av offentlig veg er gjeldende også i VVA-saken. Vilårene for å få ferdigattest vil dermed oppfylles først etter reguleringsplanen er vedtatt og gjennomført.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 346 pr. år

Dette inkluderer: Vann, avløp, feiing/tilsyn og tilsynsgebyr avløp. Forfall medio april/juni/september/desember.

Renovasjon blir fakturert via BIR og er ikke tatt med i beregningsgrunnlaget over.

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.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 800,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 219 325,- Som sekundærbolig Kr. 4 633 435,-

SAMEIE

,

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Avtrekk via ventil.
- Tilluft er etablert i dør.
- Veggmontert ventilator med avtrekk ut.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Sluk av plast med klemring og vannlås.
- Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
- Avløpsrør av plast.
- Vannrør av rør-i-rør system.
- Fordelerskap er plassert på vaskerom.
- Stoppekran i frodelerskap.
- 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap er plassert på vaskerom.
- Inneholder: Automatsikringer.
- Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

- 25 ampere 1 stk.
- 15 ampere 11 stk.

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

DIVERSE

I henhold til reguleringsplankart så viser det at kommunen skal ta endel av hagen for å utarbeide nytt og bedre fortau. Se vedlagt reguleringsplankart for illustrasjon.

Garderobeskapene på de minste soverommet i underetasjen medfølger handelen, resten av garderobeskapene medfølger ikke handelen.

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Selger opplyser i egenerklæringskjemaet om følgende:

- Vi har bare brukt peisen få ganger pga små barn, da har det vært vanskelig å holde flammen i live, pipen har i noen av de andre husene vært montert feil som kan være en årsak til problemet, men har ikke hatt noen til å se på det hos oss da den ikke har vært i bruk.
- Sprekk i ene vinduet, nytt glass er bestilt og blir skiftet før overtakelse.
- Ventilatoren funker ikke.
- Det er kommet et varsel på at det skal bygges fortau langs bilveien nedenforhuset.
- Bygget to plattinger selv og en faglært har bygget trapp ned til huset fra bilen.
- Vi har hatt noen veldig få tilfeller av tusselusser, men de har vært død når vi finner de og har ikke funnet ut hvor de kommer fra.

- Skiftet blandedbatteri på dusj, skiftet koblet opp oppvaskemaskin, badekar, kjøkkenvasken og vask på begge bad. Gjort av far/svigerfar som er rørlegger.

- Selger har også infroomert megler om at vasken på badet nede er knust og at det er bestilt ny som vil fikses før overtagelse.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/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. Heem Boligstyling og fotografene i Field 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 eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Erklæring tinglyst 25.01.2017 med dagboknr 2017/76007-1/200 vedrørende erklæring/avtale. Erklæringen gjelder avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittsående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om bebyggelse.

Erklæring tinglyst 15.06.2017 med dagboknr 2017/637732-1/200 vedrørende diverse påtegning. Erklæringen gjelder endring av høyspenningsanlegg.

Erklæring tinglyst 11.05.2017 med dagboknr 2017/501504-1/200 vedrørende seksjonering.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vis privat vei, vann og avløp ifølge Askøy kommune.

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

REGULERING

Området er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg ifølge Askøy kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse ifølge Askøy kommune.

Reguleringsplaner:

PlanID: 39. Plannavn: Rindane, Florvåg. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 23.06.1977.

Delareal: 2677 kvm. Formål: Boliger.

Delareal: 576 kvm. Formål: Felles gangareal.

Delareal: 485 kvm. Formål: Felles lekeareal.
Delareal: 2605 kvm. Formål: Felles grøntareal.
Delareal: 382 kvm. Formål: Gangvei.
Delareal: 5 kvm. Formål: Kjørevei.
Delareal: 136 kvm. Formål: Annen veigrunn.
Delareal: 147 kvm. Formål: Offentlig bebyggelse.
Delareal: 1087 kvm. Formål: Felles avkjørsel.
Delareal: 297 kvm. Formål: Felles parkeringsplass.

PlanID: 209. Plannavn: Del av Svartedalen, gnr. 6, bnr. 147 m.fl.
Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 21.06.2007.

Delareal: 86 kvm. Formål: Kjørevei.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 504. Plannavn: Gang- og sykkelveg Svartedalsvegen.
Status: Planforslag. Plantype: Detaljregulering. Formålet med planen er å legge til rette for fortau langs hele strekningen, 3 stk kantstopp for buss og utbedring av veien i eksisterende trasé.

Kommuneplaner:
PlanID: 9001. Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2023. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 13.12.2012.

Delareal: 8421 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, fremtidig.
Delareal: 65 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
PlanID: 9002. Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018-2030.
Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Det er mottatt nabovarsel i forbindelse med reguleringsarbeid på tomten, gnr. 6, bnr. 569 som ligger på oppsiden/bortenfor av feltet fra dette sameiet. Det aktuelle arealet er avgrenset til ca 25 mål. Tiltakstype: Nytt bygg- boligformål. Tiltaksform: Bolig. Nabovarselet gjelder: Oppstart av planarbeid for plan 498 - Svartedalen Sør, gbnr. 6/569, 673 med flere. Type plan: Reguleringsplan. Navn på plan: Plan 39 - Rindane, Florvåg. Kontaktperson: Jmn Plan og Arkitektur AS/ eivind@jmnplan.no - mob. 92076872.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 102 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 090 000,-))

kr 103 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 193 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 202 700,- (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:

Provisjon: 35.000,-

Tilrettelegging: 12.990,-

Grunnpakke: 14.990,-

Markedspakke: 15.000,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

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

26-23-0109

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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Nybygg Bergen AS
EIE nybygg Bergen
Org. nr: 928146669
Nesttunbrekka 95
5221 Nesttun
Tlf: 93 49 14 14

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Christine
Terkelsen

SAKSBEHANDLERE

Ina Merethe Sande Sætre
EIE nybygg Bergen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 40 76 16 99 / E-post: ims@eie.no

DITT NYE
HJEM?



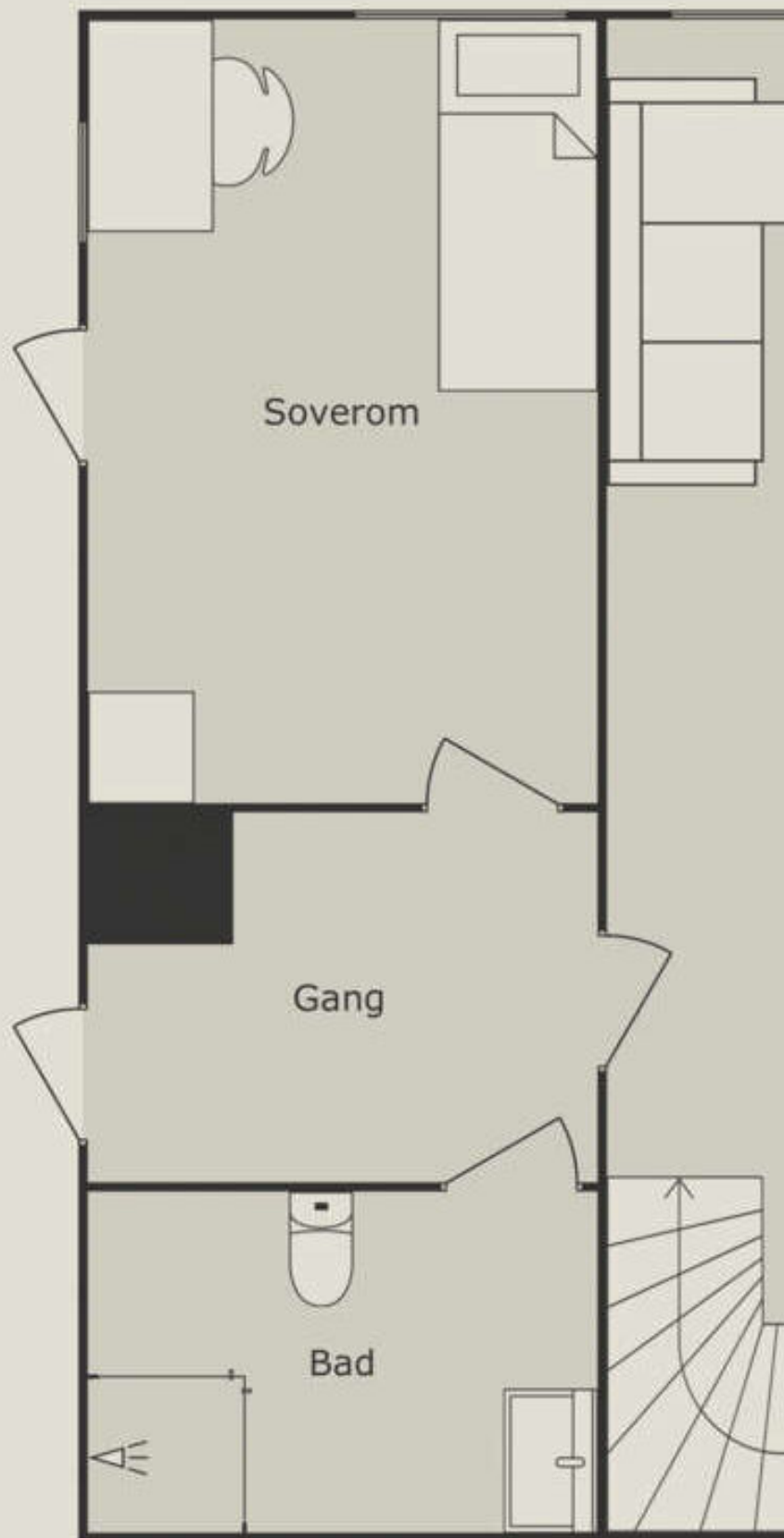


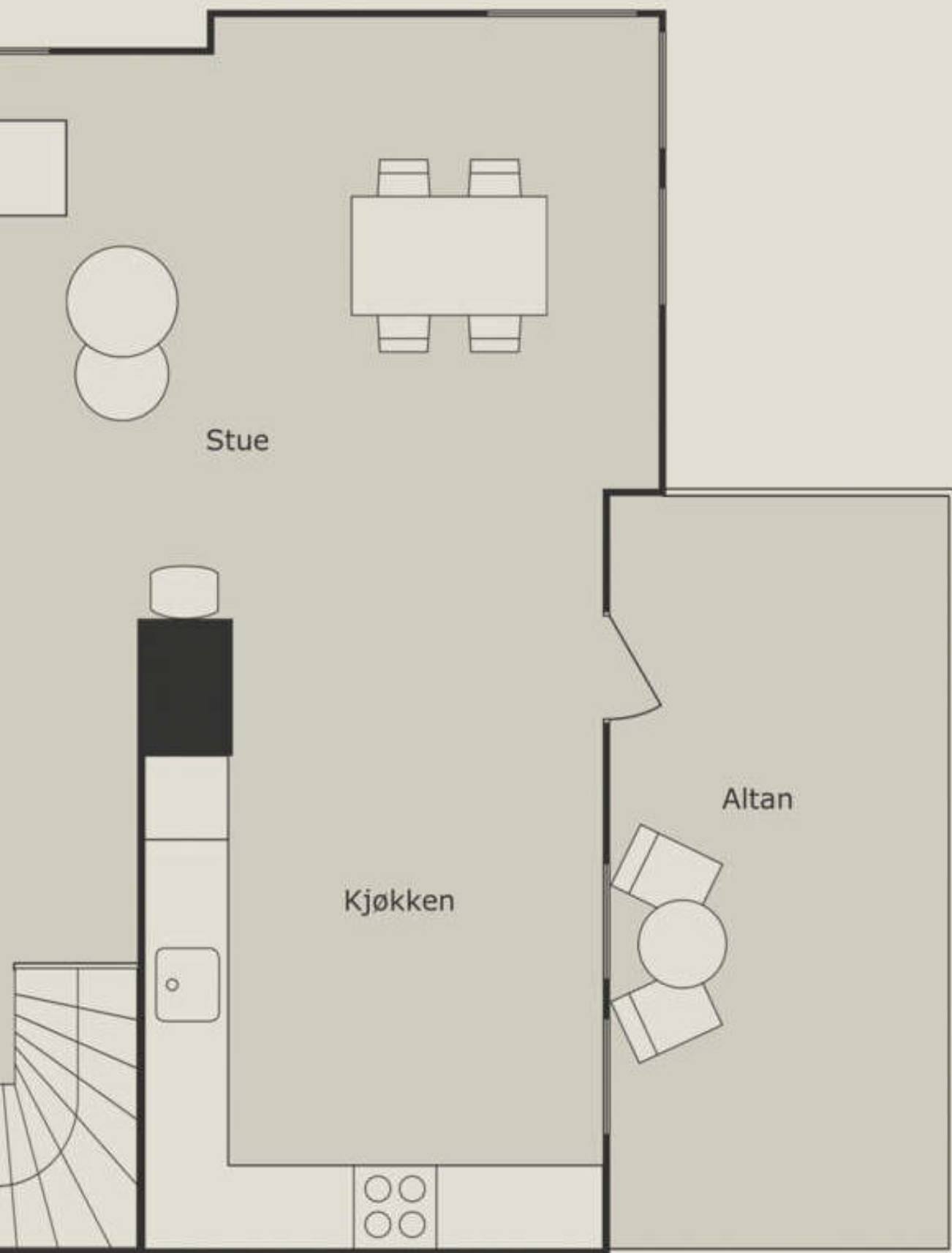


Svartedalsvegen 78

5305 Folorvåg

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































83 B











































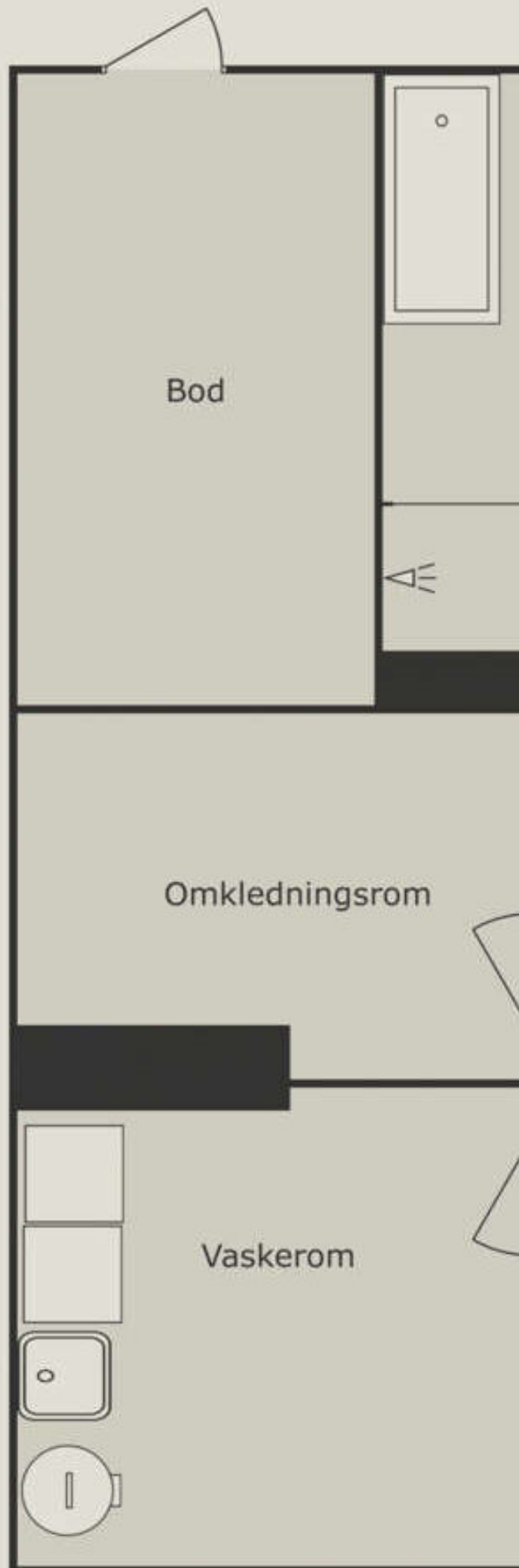


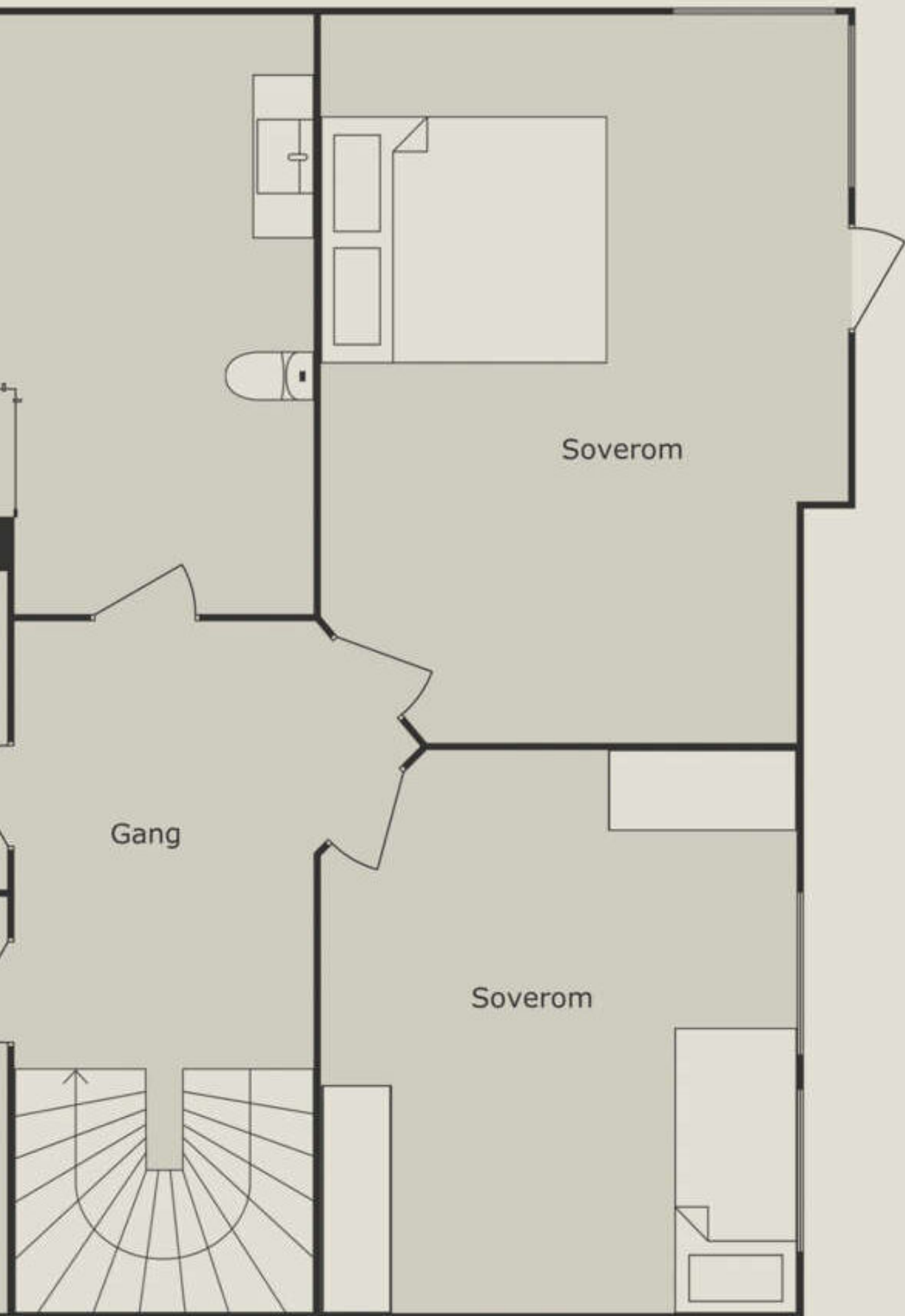


Svartedalsvegen 78

5305 Folorvåg

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

















































































KIWI mini pris **7-23**
← PARKERING →











VELKOMMEN TIL KLEPPSTØ SENTER



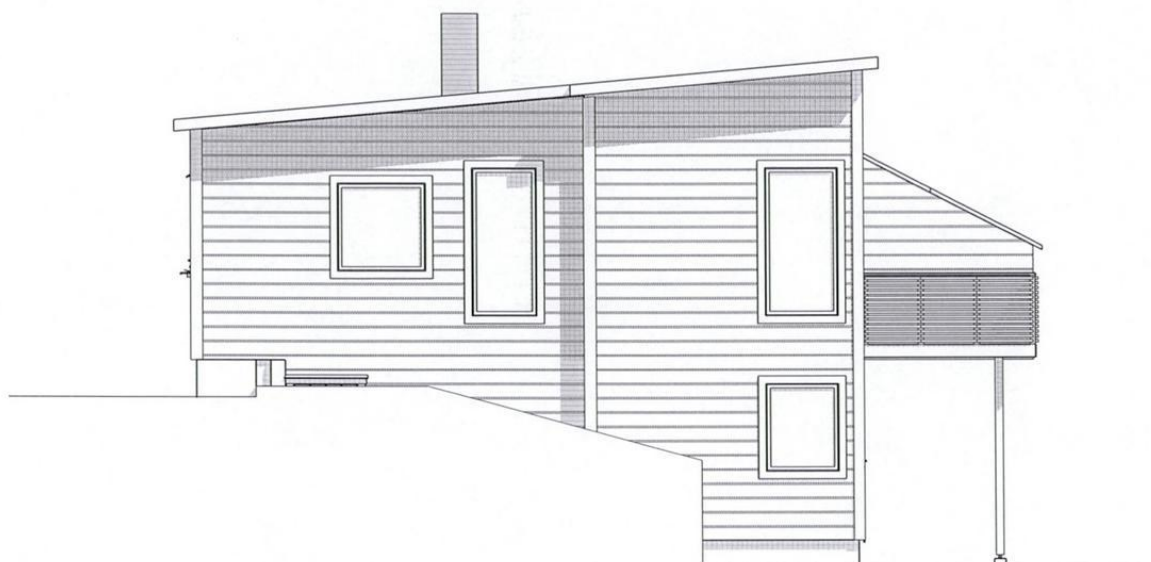




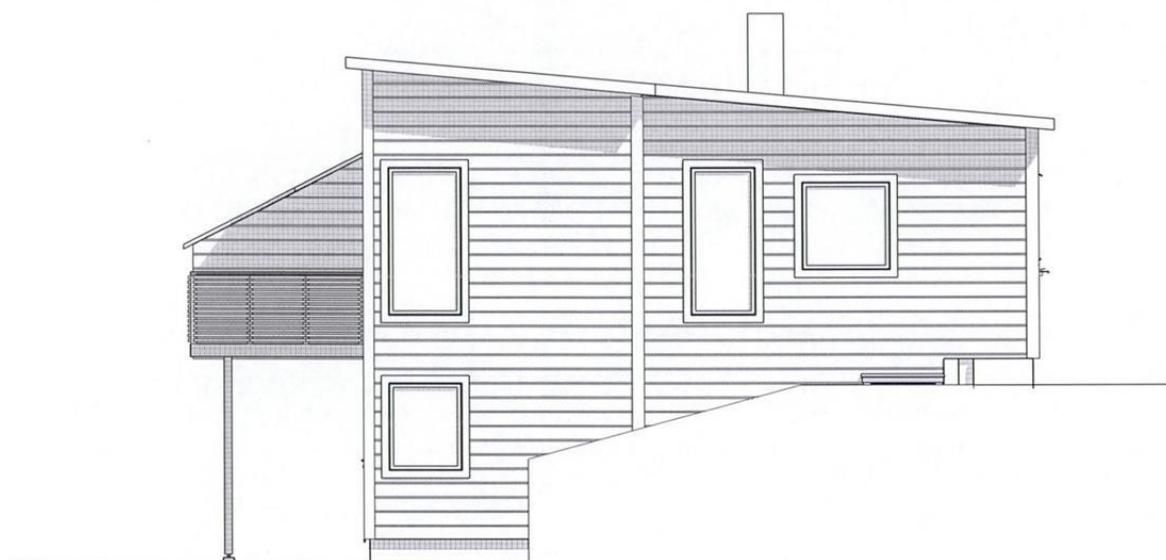


INFORMASJON & DOKUMENTER



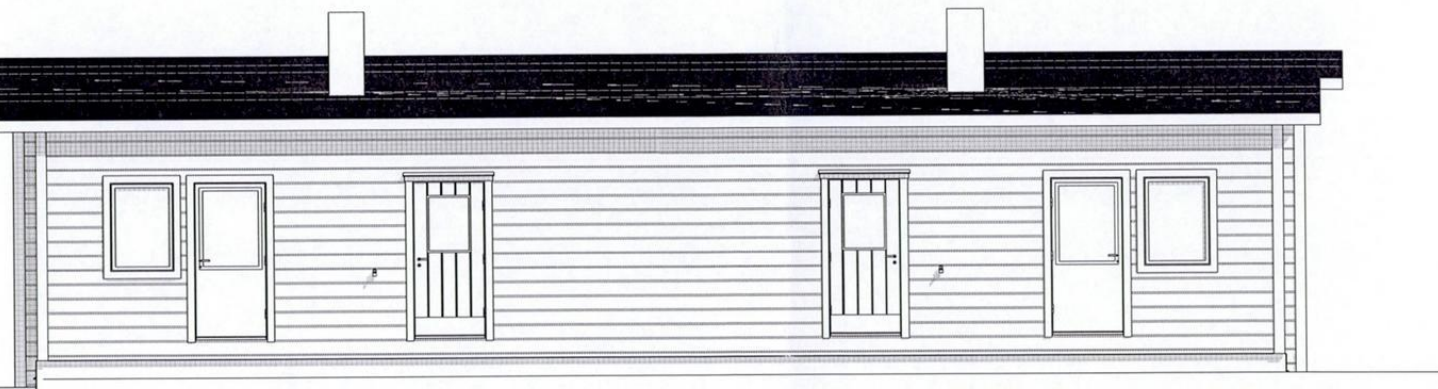


VEST

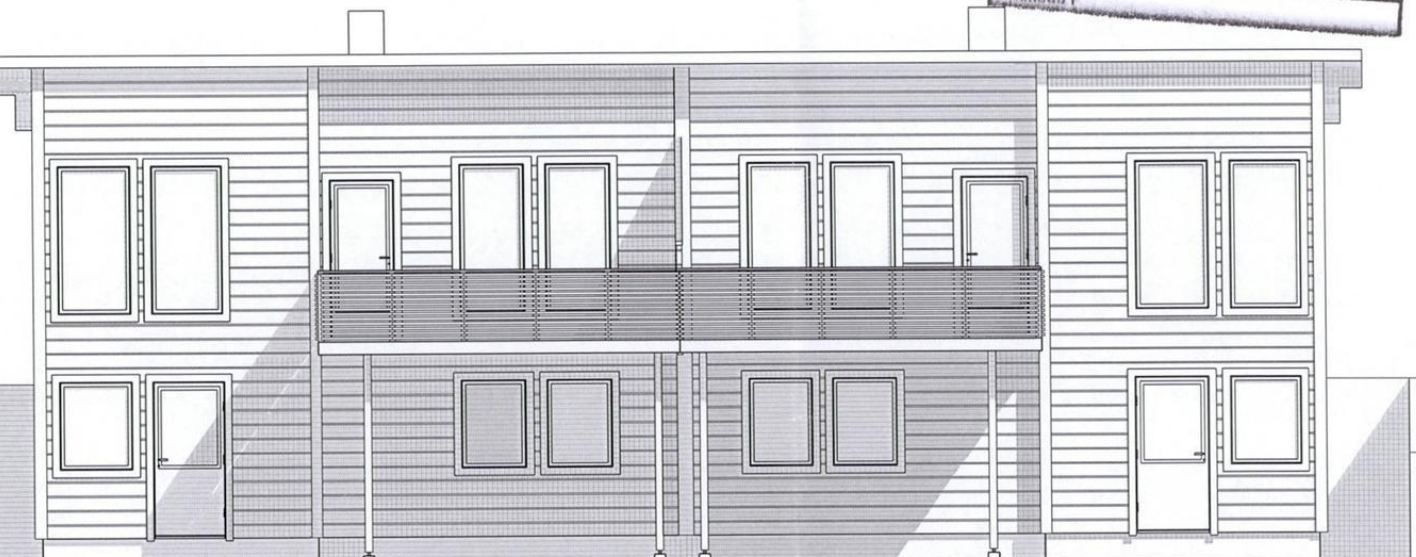


ØST

OBS RADON.
Tiltak mot inntrengning av
Det skal legges membran
for montering av vifte me



NORD

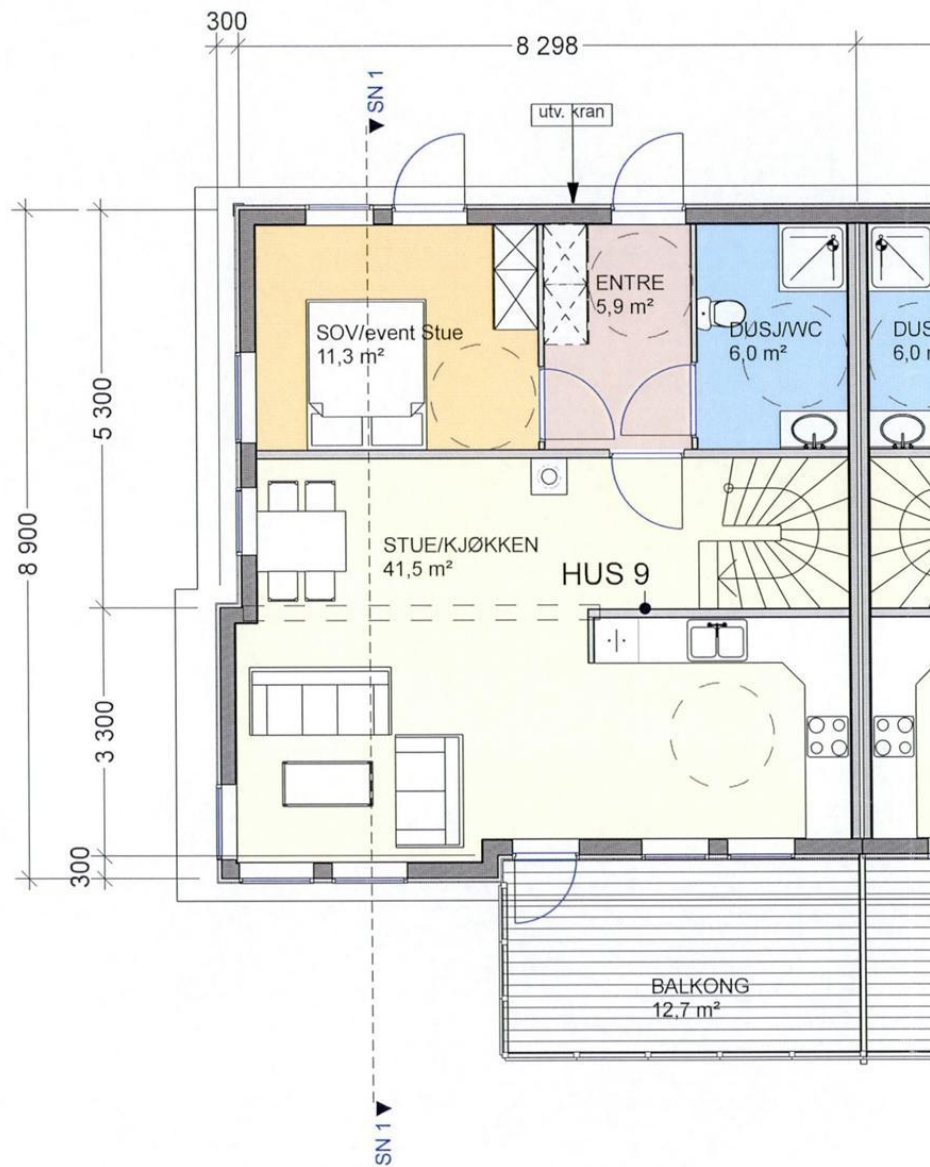


SØR

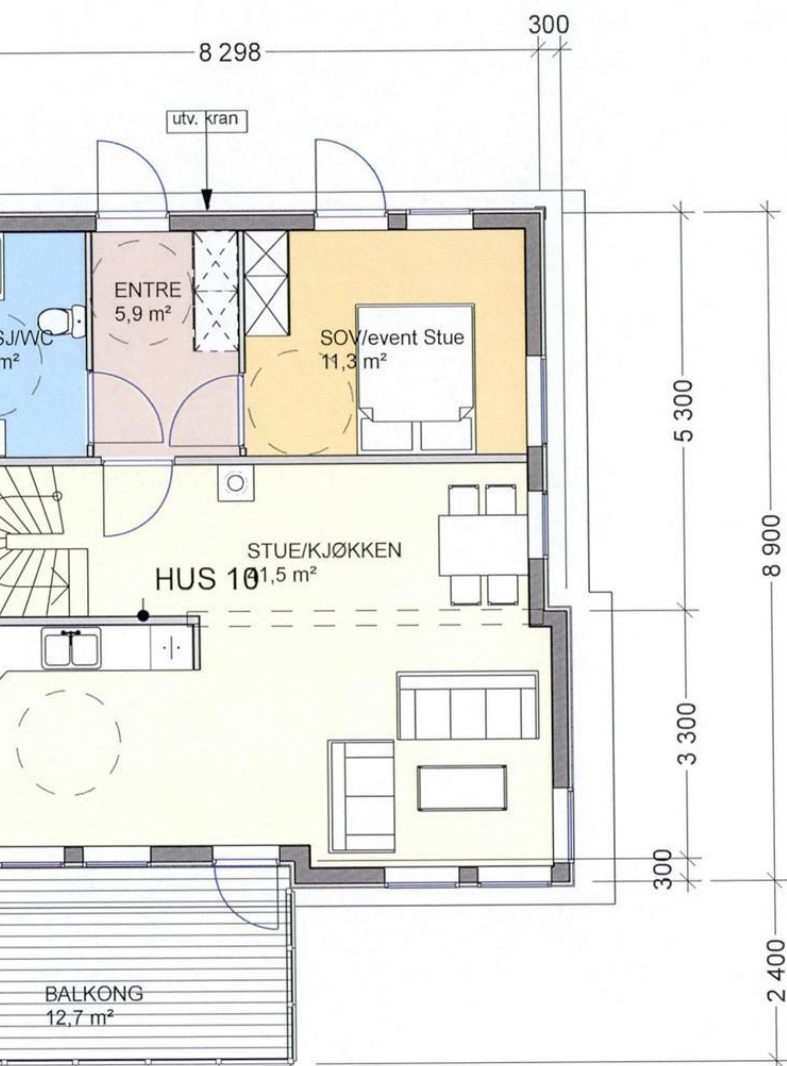
B	div. justeringer	st	28.09. 11.	D			
A	revidert	st	21.9. 11.	C	Justert bakvegg og takverk	st	14.10. 11.
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato
 arkitekt- compagniet Arkitektcompagniet as, Olsvikskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791 epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com					AREALER		Målestokk:
					BYA (BEBYGGET AREAL)	175,7	1 : 100
Tiltakshaver ANJO EIENDOM AS Byggeplass RINDANE FLORVÅG TRINN 46 Eiendom HUS 9 OG 10 Prosjekt VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG						BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
					1.etg.	128,8	100,2
					2.etg.	133,7	129,4
					3.etg.		
					etg.		
					SAMLET KOMMUNE ASKØY	262,5	229,6
					Tegning FASADER		
							3

radon i bygningen skal iverettes
og i grunnen skal legges rør klagjort
ed utlufting over tak ved behov

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke henvettes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun henvettes for ovennevnte prosjekt.



OBS RADON.
Tiltak mot inntrengning av
Det skal legges membran
for montering av vifte m



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

Løpe nr.: _____ Saksb.: _____

20. JAN. 2012

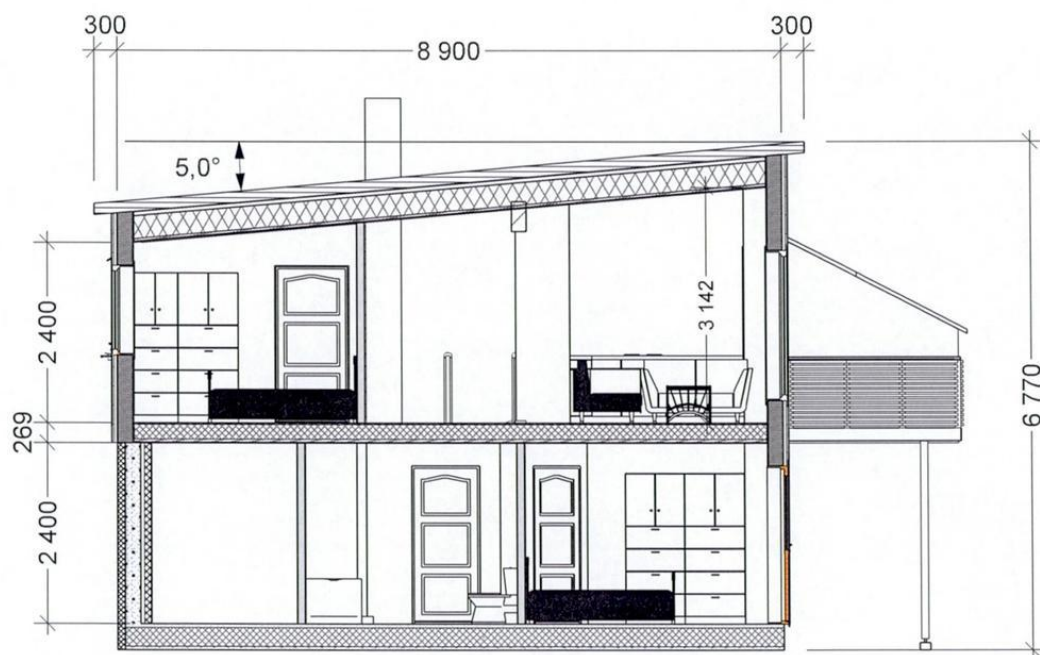
Ar/Saksnr. _____

Ark.kode P _____

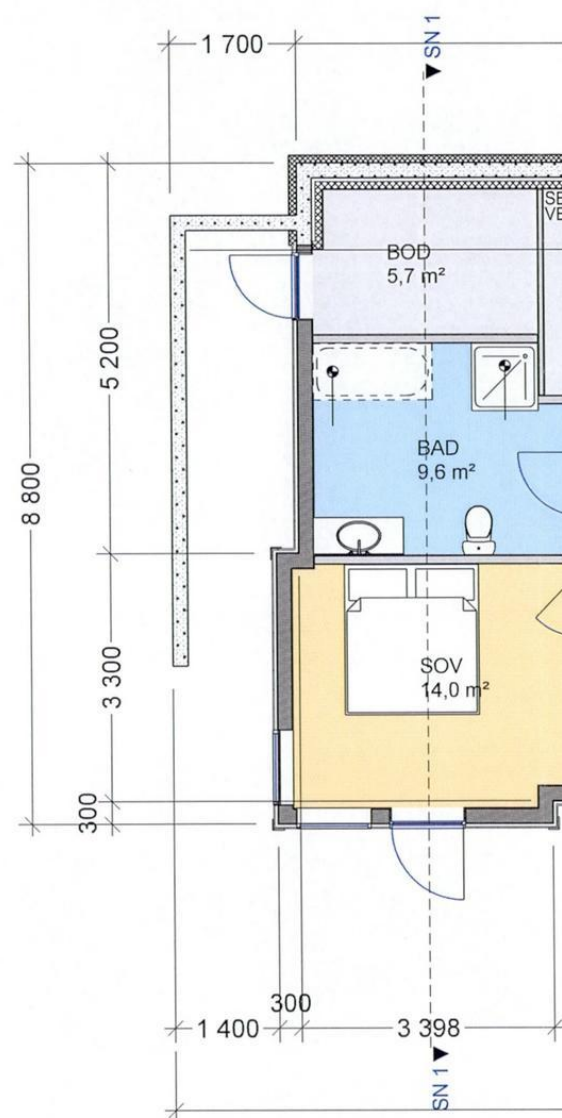
B	div. justeringer	st	28.09. 11.	D			
A	revidert	st	21.9. 11.	C	Justert bakvegg og takverk	st	14.10. 11.
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato
 arkitekt-compagniet Arkitektcompagniet as, Olsvikskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791 epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com					AREALER		Målestokk:
					BYA (BEBYGGET AREAL)	175,7	1 : 100
Tiltakshaver						BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
					1.etg.	128,8	100,2
Byggeplass					2.etg.	133,7	129,4
					3.etg.		
Eiendom					etg.		
					SAMLET	262,5	229,6
Prosjekt					KOMMUNE		
					Tegning		
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG					ASKØY		
					PLAN 1. ETG		
VEDLEGG							
NR. - E							
Tegn.nr.							

radon i bygningen skal iverettes
og i grunnen skal legges rør klagjort
od utlufting over tak ved behov

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke henvettes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun henvettes for ovennevnte prosjekt.

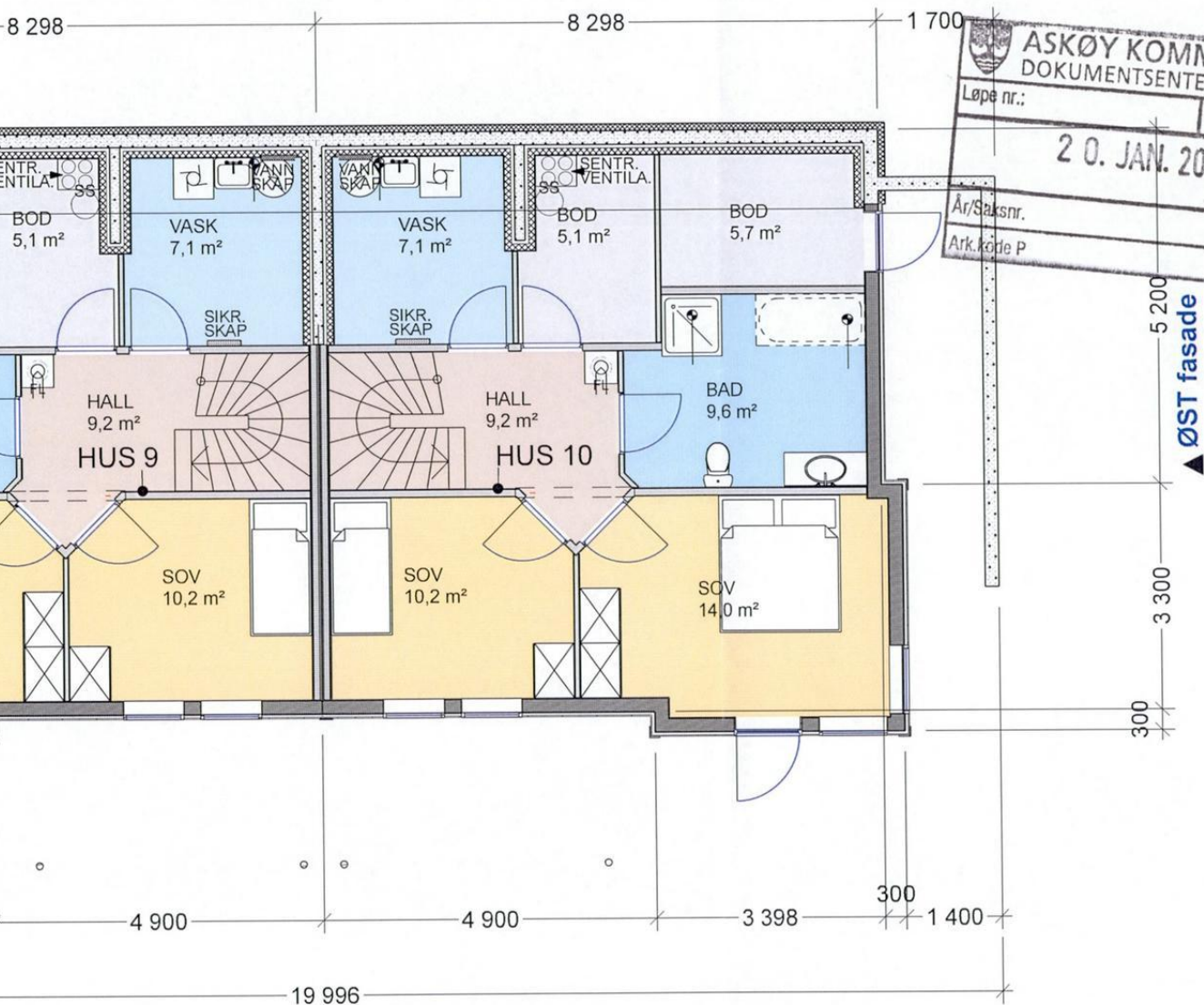


VEST fasade



OBS RADON.
Tiltak mot inntrengning av
Det skal legges membran
for montering av vifte me

NORD fasade

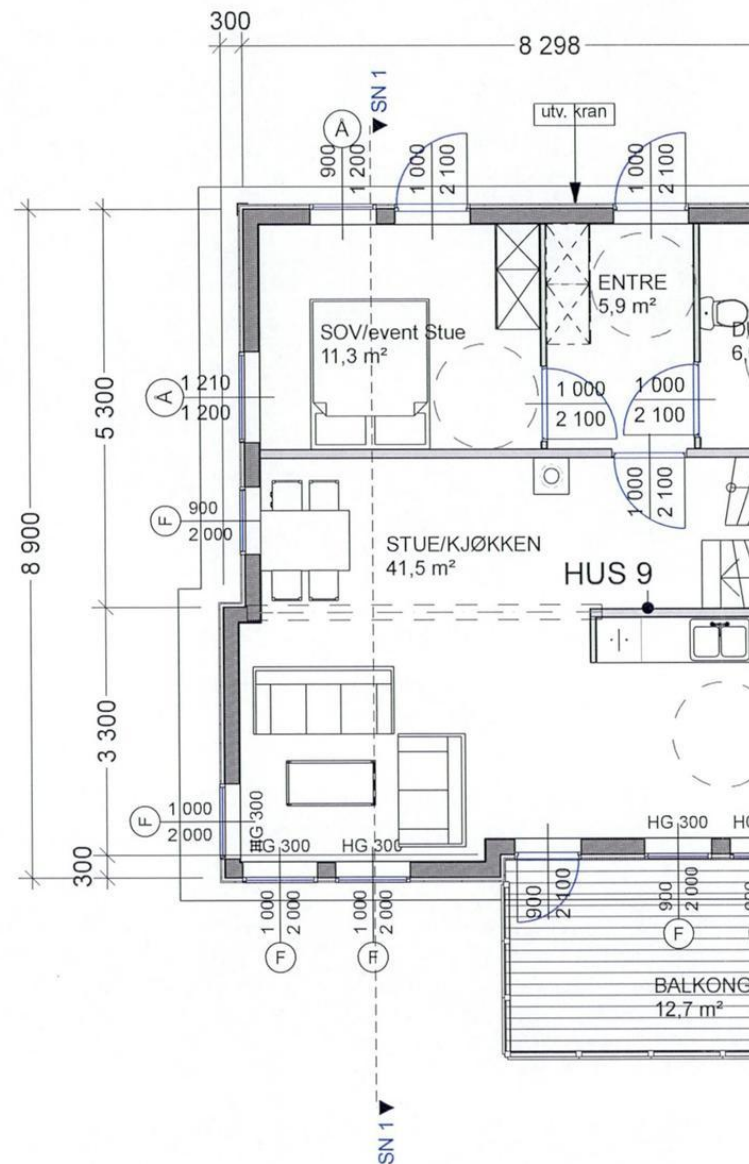


▲ SØR fasade

B	div. justeringer	st	28.09. 11.	D			
A	revidert	st	21.9. 11.	C	Justert bakvegg og takverk	st	14.10. 11.
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato
 arkitekt-compagniet Arkitektcompagniet as, Olsvikskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791 epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com					AREALER		Målestokk:
Tiltakshaver ANJO EIENDOM AS Byggeplass RINDANE FLORVÅG TRINN 46 Eiendom HUS 9 OG 10 Prosjekt VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG					BYA (BEBYGGET AREAL)	175,7	1 : 100
					1.etg.	128,8	100,2
					2.etg.	133,7	129,4
					3.etg.		
					etg.		
					SAMLET	262,5	229,6
					KOMMUNE	ASKØY	Tegn.nr.
					Tegning	PLAN 1. ETG OG SNITT	1

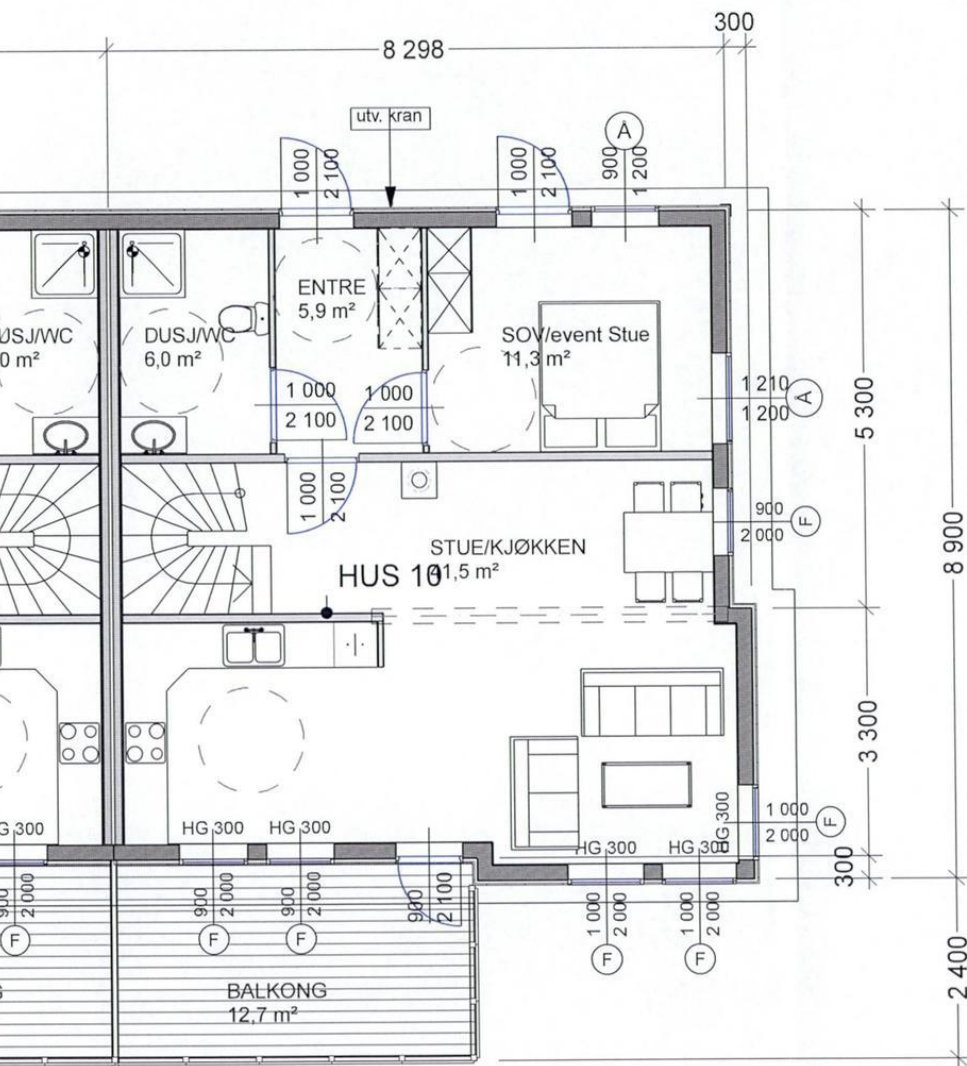
radon i bygningen skal iverettes og i grunnen skal legges rør klagjort og utlufting over tak ved behov

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.



OBS RADON.

Tiltak mot inntrengning av
Det skal legges membran
for montering av vifte me



ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

Løpe nr.: _____ Saksb.: _____

20. JAN. 2012

År/Saksnr. _____

Ark.kode P _____

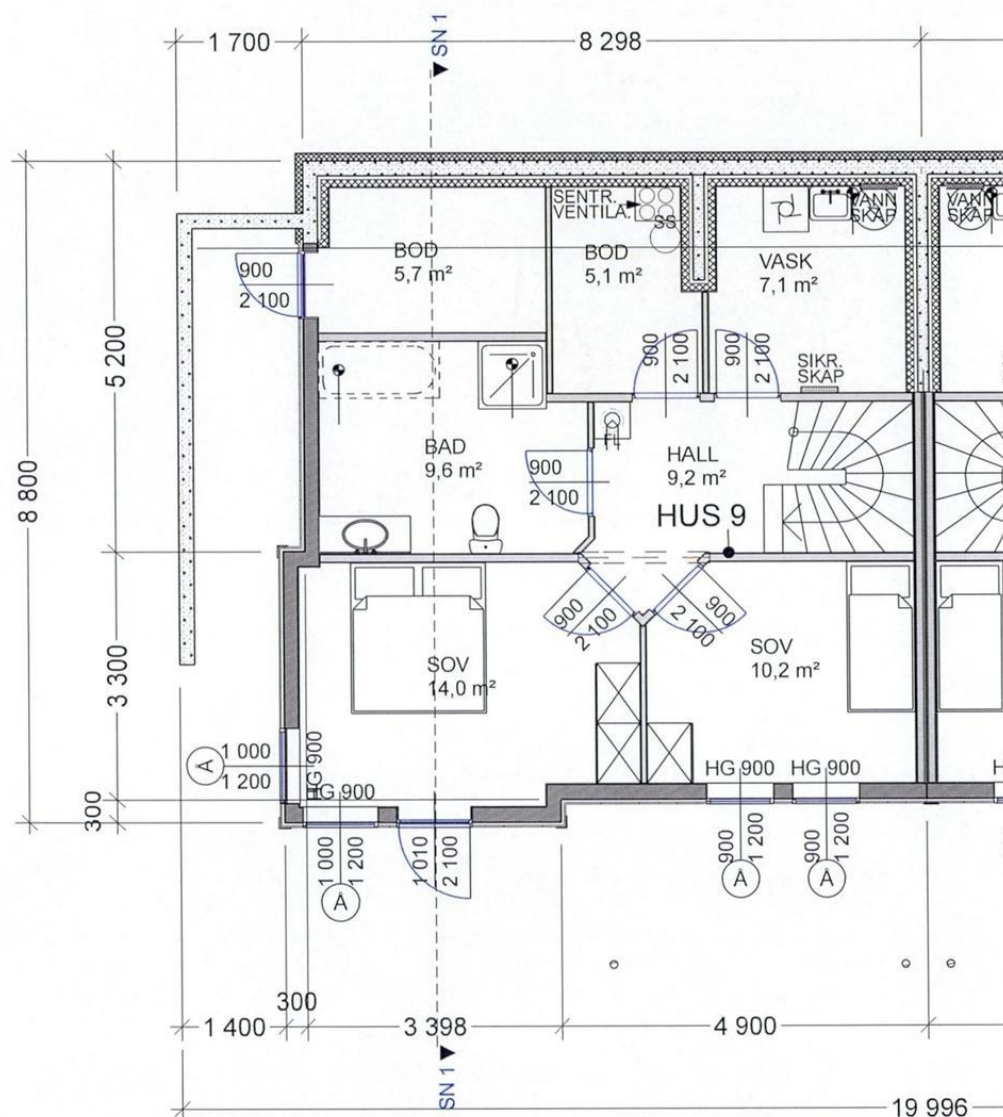
B	div. justeringer	st	28.09. 11.	D			
A	revidert	st	21.9. 11.	C	Justert bakvegg og takverk	st	14.10. 11.
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato
 arkitekt-compagniet Arkitektcompagniet as, Olsvikskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791 e-post: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com					AREALER		
					BYA (BEBYGGET AREAL)	175,7	Målestokk: 1 : 100
					1.etg.	128,8	100,2
					2.etg.	133,7	129,4
					3.etg.		
					etg.		
					SAMLET	262,5	229,6
					KOMMUNE	ASKØY	
					Tegning	PLAN 2. ETG M DØR/VINDU	MÅL
							5

radon i bygningen skal iversettes
og i grunnen skal legges rør klagjort
d utlufting over tak ved behov

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke henvettes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun henvettes for ovennevnte prosjekt.

NORD fasade

VEST fasade



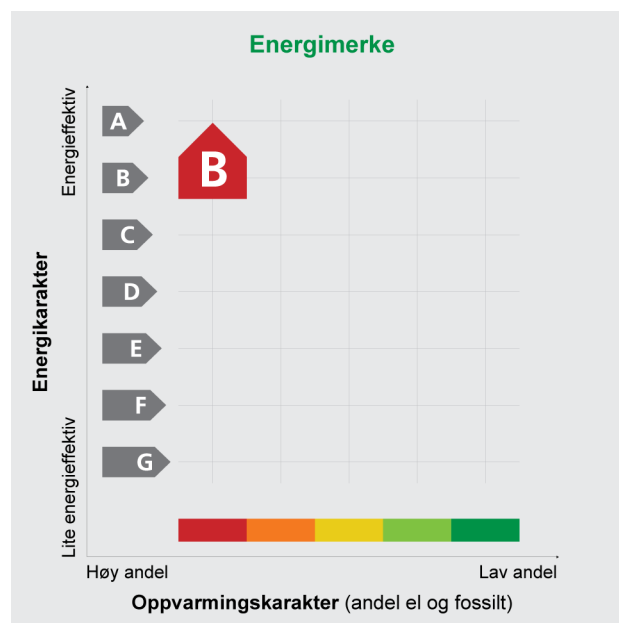
▲ SØ

OBS RADON.
Tiltak mot inntrengning
Det skal legges membra
for montering av vifte n

ENERGIATTEST

Adresse	Svartedalsvegen 78
Postnr	5305
Sted	FLORVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	1158
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300420723
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-964434
Dato	21.01.2019

Innmeldt av steinar sørensen



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 132

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Balansert

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svartedalsvegen 78

Postnr/Sted: 5305 FLORVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 21.01.2019 20:26:41

Energimerkenummer: A2019-964434

Ansvarlig for energiattesten: SORO1 EIENDOM AS

Energimerking er utført av: steinar sørensen

Gnr: 6

Bnr: 1158

Seksjonsnr: 12

Festenr:

Byggnr: 300420723

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tilstandsrapport

📍 Svartedalsvegen 78, 5305 FLORVÅG

📖 ASKØY kommune

gnr. 6, bnr. 1158, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 10.08.2023

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 13739-2239

Referansenummer: NJ4790

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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.

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

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

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

TAKSTOBJEKTET

Tomannsbolig
Innredet over 2 etasjer.
- 1. Et og U. Et.
Oppført i 2017.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en pultak konstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Overflater:
Gulvene er bekledd med:
- 1-stavs parkett.
Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.
Takene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.

Bad 1. ET
Areal: 5,1 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken
Areal: 34 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Epoq kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt. Veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Pladetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.

Bad U. Et.
Areal: 9,2 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vaskerom
Areal: 6,3 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.
Inneholder: Rør-i-rør fordelerskap, varmtvannstank, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming:
Oppvarming via elektrisitet og brensel.
- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2017.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

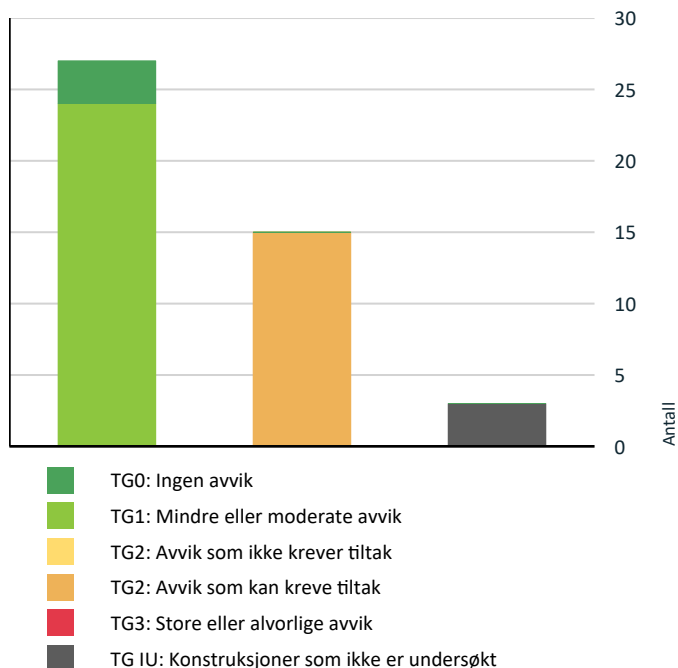
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

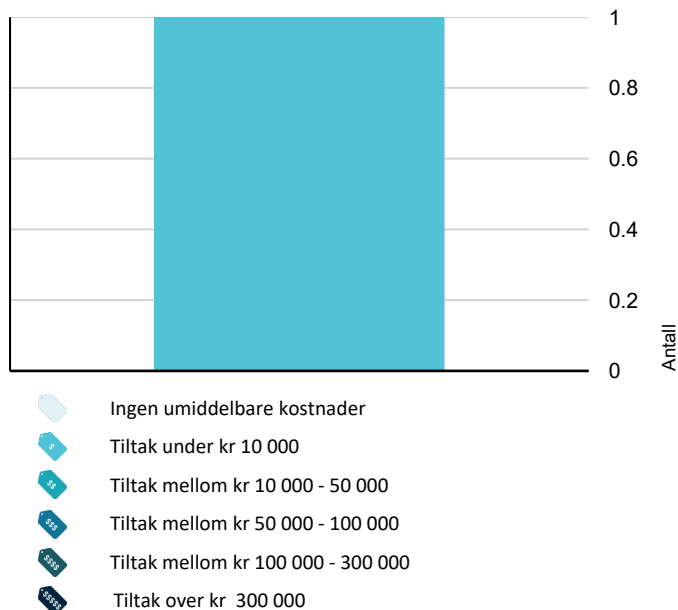
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har gjennomgående god standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG



Taktekking

Takkonstruksjonen er utvendig teknet med takbelegg.

Taktekking er ikke undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskallet maling på kledning.

Balkong/terrasse bygget inn mot kledning uten beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen må rengjøres, skrapes og males til neste sommer. Det bør da også monteres beslag inn bak kledning slik at kledning under terrasse/balkong ikke blir skadet grunnet manglende vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Pulttak konstruksjon av tre som er utvendig teknet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i pvckarmer.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer tar litt i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer, men bør justeres.

Hovedinngangsdør

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrasedør

Dør av pvc med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren «subber» i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer, men anbefales justert.

Balkong-/terrasedør

Dør av pvc med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Boddør

Dør av pvc.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 8 kvm.

Dekket er bekledd med terrassebord.

Rekkverk av tre.

INNSENDIG

Overflater

Gulvene er bekledd med:

- 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning.

Overflatene fremstår i god stand med alminnelig bruksslitasje.

Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.

Tilstandsrapport

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ingen merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

! TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn.
Stålrør pipe.

! TG 1 Rom Under Terreng

Deler av underetasje vender mot grunn.

Støpt betonggulv bekledd med parkett.
Påforingsvegger bekledd med platekledning.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull. Det ble på befaring ikke registrert unormale forhold ved målinger eller hulltaking.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Det ble som nevnt ikke registrert unormale fuktverdier men, dette ikke er en garanti for at det ikke kan være skader andre plasser i vegger.



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre med håndløper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 5,1 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

1. ETASJE > BAD



Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.

- 22 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt lite.

Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

1. ETASJE > BAD



Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD



Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør kuttes slik at spalte mellom dør/terskel er min 10 mm.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktutsatte våtsoner vender mot yttervegg og nabo. Hulltakting kan dermed ikke utføres.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Areal: 9,2 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 - 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.

- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men det blir liggende litt vann like v/sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon foreligger ikke.

Det er benyttet feile skruer på klemring, skurer som er benyttet rustet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skurer må skiftes av fagmann.

Fremskaff dokumentasjon, om mulig.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenshull i toalettasse mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenshull i toalettasse bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør kuttes slik at spalte mellom dør/terskel er min 10 mm.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom. Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 6,3 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Varmekabler i gulv.

Inneholder: Rør-i-rør fordelerskap, varmtvannstank, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at vaskerommet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil.

UNDERETASJE > VASKEROM



TG 1

Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > VASKEROM



TG 2

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

UNDERETASJE > VASKEROM



TG 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon, om mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftspalte under dør er under 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør kuttes slik at spalte mellom dør/terskel er min 10 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot grunn, dermed ikke mulig å foreta hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 34 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Epoq kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt. Veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

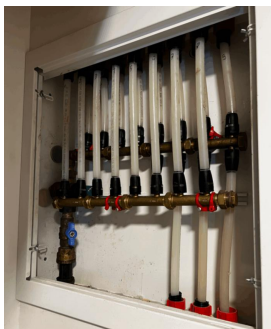
TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Stoppekran i frodelerskap.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

! TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

! TG 1 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.

Sikringsskap er plassert på vaskerom.

Inneholder: Automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere 1 stk.

15 ampere 11 stk.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Ny-bolig installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Straume Elektriske AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

! TG 1 Drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk. Synlig knotteplaszt ført opp bak kledning.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

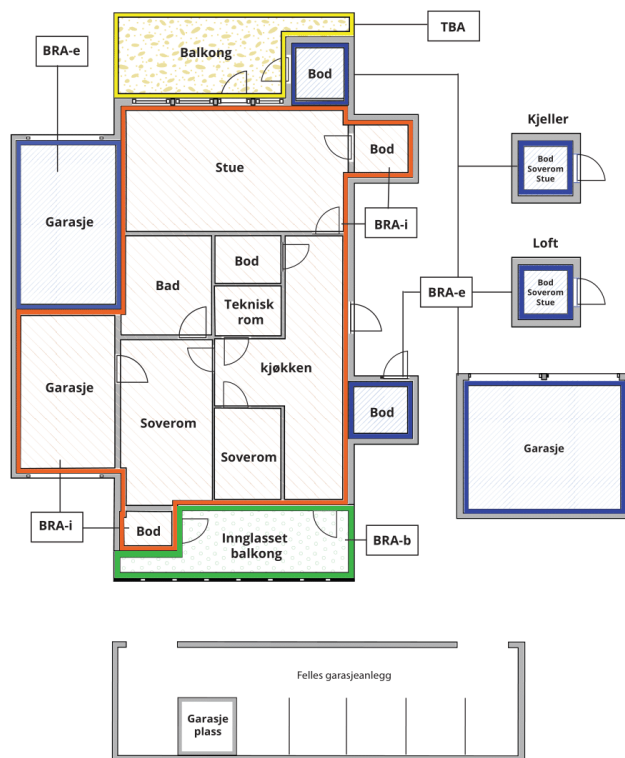
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	63			63	8		63
Underetasje	57	6		63			63
SUM	120	6			8		126
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Entré , Soverom , Hall m/trapp , Stue/kjøkken		
Underetasje	Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Utvendig bod, Bod		

Kommentar

1. ETASJE

- Entre: 5,2 kvm.
- Bad: 5,1 kvm.
- Soverom: 10,7 kvm.
- Hall m/trapp: 7,7 kvm.
- Stue/kjøkken: 34 kvm.

UNDERETASJE

- Hall m/trapp: 9 kvm.
- Soverom 1: 14 kvm.
- Soverom 2: 10,2 kvm.
- Bad: 9,1 kvm.
- Vaskerom: 6,3 kvm.
- Bod: 4,7 kvm.
- Utvendig bod: 6 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	115	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Kristoffer Sæle	Takstingenør
	Alexander Helle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	1158	0	12	8485 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartedalsvegen 78

Hjemmelshaver

Helle Aleksander Jensen, Gloppen Amalie

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.08.2023	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	10.08.2023		Ingen	0	Nei
Infoland.no	10.08.2023	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	10.08.2023	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	10.08.2023	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/NJ4790>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Nybygg Bergen AS	Oppdragsnr.	26230109
Adresse	Svartedalsvegen 78		
Postnr.	5305	Sted	Florvåg
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 8 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Amalie	Etternavn	Gloppen
Selger 2 Fornavn	Aleksander Jensen	Etternavn	Helle

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Gjort av far/svigerfar som er rørlegger.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet blandedbatteri på dusj, skiftet koblet opp oppvaskemaskin, badekar, kjøkkenvasken og vask på begge bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Vi har bare brukt peisen få ganger pga små barn, da har det har vært vanskelig å holde flammen i live, pipen har i noen av de andre husene vært montert feil som kan være en årsak til problemet, men har ikke hatt noen til å se på det hos oss da den ikke har vært i bruk.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sprekk i ene vinduet, nytt glass er bestilt og blir skiftet før overtakelse.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vi har hatt noen veldig få tilfeller av tusselusser, men de har vært død når vi finner de og har ikke funnet ut hvor de kommer fra.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rubitech AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget to plattinger selv og en faglært har bygget trapp ned til huset fra bilen.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ladeboks fra EVBox

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er kommet et varsel på at det skal bygges fortau langs bilveien nedenforhuset .

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ventilatoren funker ikke.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

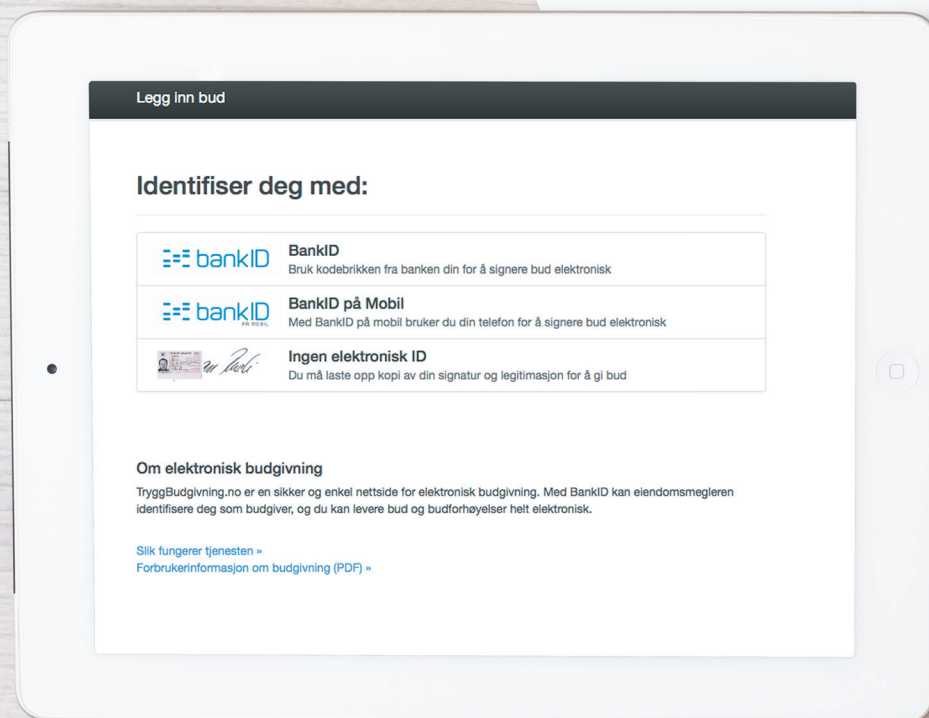
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



- 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/264/3239468/ermryoell>
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 Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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 juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 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 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/avgrensningskabel 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



Ina Merethe Sande Sætre

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

40 76 16 99

ims@eie.no

EIE nybygg Bergen

Premium rådgivning

EIE nybygg Bergen

EIE nybygg Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn, med fokus på god rådgivning og unike boligannonser. Vi opplever at salg av prosjektboliger har vært standardisert og statisk i mange år – dette har vi ønsket å gjøre noe med! Teamet vårt består av egne fotografer, interiørarkitekter, markedsførere og erfarne meglere, slik at vi kan tilby hele pakken til våre kunder. Vi leverer en skreddersøm som få aktører kan matche.

Vi har over lengre tid opparbeidet oss god erfaring om hvilke tiltak som gir ditt prosjekt det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne. For oss er det viktig at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse som mulig. Som utbygger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

Våre meglere vet hva som skal til for å få riktig pris for ditt prosjekt, samtidig som vi tilbyr en forutsigbar og behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

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.

eiemeglerbooking.no



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