



Æ

Ekornvegen 6A

5236 Rådal • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Eivind Kalve

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | SALGSLEDER

98 15 11 91

ek@eie.no

EIE nybygg Bergen

finne ditt nye hjem

E



Kim Rene Henne

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | JURIST

92 43 57 46

krh@eie.no

EIE nybygg Bergen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	137

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

Ekornvegen 6A, 5236 Rådal

MATRIKKE

Gnr. 40 Bnr. 435 Snr. 1 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærrom: 177 kvm, Bruksareal: 210 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

5

BYGGEÅR

1957

TOMT

Fellestomt 587 kvm

Det eksklusive tomtearealet til Ekornvegen 6A vil være ca. 241 m2. I tillegg kommer en eksklusiv parkeringsplass på fellesarealet på ca. 13 kvm.

PRISANTYDNING

7 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 03.11.23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))

kr 188 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 678 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 693 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. ,- pr. .

EIER

Bergen byfortetting as v. Pål Strand Larsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Ekornvegen 6A har det siste året gjennomgått større oppgraderinger. Huset er av den romslige typen, og inneholder alt en familie måtte ønske seg. Huset går over tre plan, hvor de øverste to planene fremstår som moderne og tidsriktig. Kjelleretasjen har lavere standard, dette har tidligere vært brukt som en hybeldel.

PARKERING

Med huset følger det en parkeringsplass på fellesareal. Det er også plass til gjester å parkere langs offentlig vei, like i nærheten. Det ligger trekkør for montering av elbillader frem til parkeringsplass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Mange drømmer om å bo sentrumsnært med kort vei til det yrende bylivet og de mange kulturelle tilbudene Bergen har å by på. Samtidig er det naturlig at man med årenes gang - når familie stiftes og hverdagen endres - får et økende ønske om å etablere seg i et område som gir gode, trygge oppvekstvilkår for de små.

Å finne en bolig som oppfyller alle kriteriene er for mange vanskelig. De som i dag bor i Ekornvegen ser verdien av den korte reiseveien til sentrum og nærheten til Nesttun og Lagunen, uten at det går på kompromiss av barnevennlige omgivelser. Det er nylig etablert snarvei på eiendommen langs søndre grense fra Ekornvegen til Sætervegen.

Rolig og barnevennlig

Ekornvegen er en rolig gate beliggende i et populært boligområde på Skjold. Her ferdes barn mellom husene på vei til fotballbanen eller lekeplassen, og man skal ikke lange veien for å finne nærmeste lekekamerat. Den generelle opplevelsen blant beboerne er at dette er et område som gir gode og trygge rammer for de minste.

Service og tjenestetilbud

Skjold ligger like ved Lagunen - fra boligene tar det 15-20 minutter til fots. Her finner du det aller meste av service- og tjenestetilbud, og du kan gjøre alle ærend på ett og samme sted. Her finner du også flere spisesteder, som blant annet Villani og Egon, kino og hyggelige kafeer. Ønsker du et enda bredere utvalg? Med Bybanen 10 minutters gange unna er Bergen Sentrum lett tilgjengelig, hvor det bugner av service- og tjenestetilbud.

Dagligvarer finner du 4-5 minutters gange unna, på Coop Extra som også har post i butikk.

Skoler, barnehager og aktivitetstilbud

For de små som skal tilegne seg ny kunnskap og skape nye relasjoner ligger nærmeste barnehage 10 minutter til fots unna. Apeltun skole, som har elever fra 1. til 7. klasse, spaserer du til på ca. 5 minutter. I tillegg til skoler og barnehager byr området på flere lekeplasser og ballbaner, skogsområder for lek og øvrige turmuligheter

for store og små.

Det etableres en snarvei fra eiendommen ned mot Sætervegen, dette gjør at skoleveien til Apeltun Skole bare er 3-4 minutters gange.

TOMT

Eiet tomt.

Innhold

INNEHOLDER

Huset går over tre etasjer og inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, tv-stue, gang, bad og bod.
2. etasje: Fire soverom, bad og gang.

Underetasje: gang, matbod, stue, soverom, bad/vaskerom, verksted, gang med egen inngangsdør, wc og kjøkken.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Grunnmur av murkonstruksjoner. Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon: Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille: Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

Eier opplyser om at drenering rundt boligen er skiftet og bygget opp på nytt i 2022 - 2023 med nytt drenerør, utvendig isolasjon, knotteplast og selvdrenerende masser.

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)

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset isolasjon i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - Underetasje

To vinduer er av høy alder og har svært begrenset isolasjonsverdi.

Utvendig > Inngangsdør - underetasje Gå til side

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.

- Påbegynnende råteskader i nederste del av trekarm.

- Begrenset isolasjonsverdi grunnet 1-lags glass.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Fall til sluk er ikke iht. krav og generelt lite.

Tett dusjhørne, evt. lekkasjevann vil ikke renne tilbake til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater Gulv

Fall til sluk er ikke iht. dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Ventilasjon

Tilluft til vaskerom er ikke etablert.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Innvendig > Rom Under Terreng

Registrert forhøyede fuktverdier i oppforet tregulv.

Registrert fukt i kott (tidligere bad).

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ikke membran/tettesjikt.

Opprinnelig støpejernsluk uten klemring.

Rustmerker i sluk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innredning og overflater er slitt. Innredning har også fuktskader.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

BODER

Det er felles sykkelbod på fellesarealet. Denne deles med de tre andre husene på eiendommen.

I tillegg er det et stort og praktisk koffertloft med god plass til oppbevaring.

Ellers har huset en innvendig bod i hovedetasjen og god lagringsplass i underetasjen.

Standard

STANDARD

Velkommen inn |

Vi har gleden av å presentere nok en bolig i Ekornvegen - denne gangen en fantastisk familiebolig. Huset har det siste året gjennomgått vesentlige oppgraderinger - både hva gjelder husets innvendige kvaliteter, planløsning og byggverk. Store deler av boligen fremstår i dag som moderne og tidsriktig - resten av arealet er en bonus du selv kan sette ditt preg på når tiden er inne.

Entré og gang |

Velkommen inn i dette lekre, nyoppussede huset. Med en gang du trer over dørstokken vil du oppleve den gode kvaliteten og de moderne valgene som er tatt i dette huset. Overflatene er svært pene med slette og malte vegger og himlinger. Gulvet har en flott 1-stavs parkett. Vi gleder oss til å fortelle deg om resten av boligen.

Stue og TV-stue |

Huset har i dag to gode stuer. Disse ligger vegg-i-vegg i husets hovedplan. I den største stuen er det også en kjøkkendel, og plass til spisestue.

Både hovedstuen og tv-stuen har moderne overflater. Her er det 1-stavs parkett på gulvene, slette og malte vegger og himlinger. Begge rommene har plass til gode sittegrupper - her kan både store og små trives i sosialt lag.

Begge stuene har store vindusflater som gir rommene rikelig med dagslys. I TV-stuen er det et stort og hyggelig vindu med dyp vinduskarm som passer perfekt som hyggelig lese krok for de minste.

Det er spotter i deler av himlingen. I tillegg til spottbelysning er det lagt opp stikkontakter for taklamper flere steder i stuen og tv-stuen.

Mellom stue og kjøkkendelen er det rentbrennende peis. Det er utgang til balkong fra spisestuen. Denne ble satt opp i 2023 og er på ca. 12,5 kvm. Balkongen ligger sørvendt og strekker seg helt ut til vestveggen på huset. Her kan du nyte gode solforhold store deler av dagen. Fra balkongen kan du se ned på lekeplassen på fellesområdet til sameiet.

Kjøkken |

Det er satt inn nytt kjøkken i huset - som ingen har fått gleden av å benytte enda. Kjøkkeninnredningen er tidløs, med hvite fronter og laminat benkeplater.

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq. Kjøkkenet kommer med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator.

Soverom |

Huset har fem soverom. Fire av disse ligger i husets 2. etasje. Disse er alle nyoppusset og gir et flott og delikat inntrykk. Alle soverommene har god plass til både seng, garderobe og

skrivebord.

Soverommene er målt til ca. 10,2, 8,8, 9, 7,4 og 12,5 kvm.

Bad |

Det er to bad i huset. Det største badet ligger i 2. etasje sammen med fire av soverommene. Dette er et lekkert og nyoppusset bad som er perfekt for en stor familie. Badet er 10 kvm og inneholder vegghengt toalett, servant med møblement, dusj og badekar. Badet er helfliset, har varme i gulv og spotter i tak. For øvrig er det opplegg for vaskemaskin på dette badet.

Det andre badet ligger i hovedetasjen. Dette badet er helfliset med malt panel i himlingen. Her har du dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning. Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2010, og oppussingen skal i sin helhet være utført av fagfolk. Det er spotter på badet.

Underetasje |

Husets underetasje er ikke pusset opp i forbindelse med arbeidet i resten av huset. Etasjen inneholder et soverom, en stue, et verksted med egen inngangsdør, gang, matbod, vaskerom, gang, kjøkken og wc-rom.

Uteområdet opparbeides med gangveier i børstet betong, betongmurer og ulik beplantning. Det legges ferdigplen i alle områder som egner seg for gress. Busker og trær som er på eiendommen i dag blir forsøkt i størst mulig grad beholdt eller internt flyttet. Det vil bli plantet nye busker og trær ved ferdigstilling. Dog vil disse ikke være fullt utvokst på plantetidspunktet. Innkjørsel og parkering leveres asfalterte. Gangvei fra parkering til inngangsparti vil bli støpt. Det vil være noen få trappetrinn her.

Det vil være offentlig tilgjengelig gangvei fra Ekornvegen til Sætervegen. Denne gangveien vil være på sørsiden av hus 6D.

Alle murer vil være i betong.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Intet fra opprinnelig byggeår. De nye seksjoneringstegningene ifm. arbeidet på tomten er godkjent i oktober 2023, og stemmer med dagens bruk og faktiske forhold.

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.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Peisovn.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er ikke endelig fastsatt på boligen. De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er foreløpig ikke fastsatt.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr ,- pr..

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 429 842,- Som sekundærbolig Kr. 5 147 431,-

SAMEIE

,

Sameiet er kun enkelt organisert, kostnader som påløper på sameiet blir fordelt etter seksjonsbrøk.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast/støpejern.

Nytt sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

287 liters varmtvannstank fra 2007.

1. og 2. etasje har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er lagt opp til at dette også kan utvides til kjeller i senere tid.

Alle avløpsrør fra 1. et og til 2. er skiftet i 2023.

Det er nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, samt videre til tilknytning til offentlig anlegg. Samsvarserklæring fra BI Elektro.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

ANNET

Sykkelparkering: Selger ønsker å være et foregangsprosjekt for

sykkelbruk og -parkering. Det er derfor tilrettelagt for egen sykkelparkerings bod på 14,2 kvm. Halvparten av boden vil være tilrettelagt for parkering i 2 etasjer. Det er egen gjesteparkeringsplass for sykler under tak som ellers er tenkt til sykkel-mekk, skivedlikehold eller andre aktiviteter som er greie å gjøre under tak ute.

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

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

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

REGULERING

Det er også gitt rammetillatelse på naboeiendom Ekornvegen 4 bnr 1741 til 3 eneboliger. Her er det også planlagt en ny tomannsbolig i Ekornvegen 4 på bnr 377. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende på bakgrunn av endrede omgivelser på bakgrunn av disse opplysningene i etterkant av overtagelse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))

kr 188 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 678 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 693 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsopgaven.

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.

OPPDRAKSNUMMER

26-23-0166

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 salgsopgaven. 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 salgsopgaven. 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 salgsopgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgsleder Eivind Kalve

SAKSBEHANDLERE

Eivind Kalve
EIE nybygg Bergen
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgsleder
Mob: 98 15 11 91 / E-post: ek@eie.no

Kim Rene Henne
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Jurist
Mob: 92 43 57 46
[/ E-post: krh@eie.no

DITT NYE
HJEM?









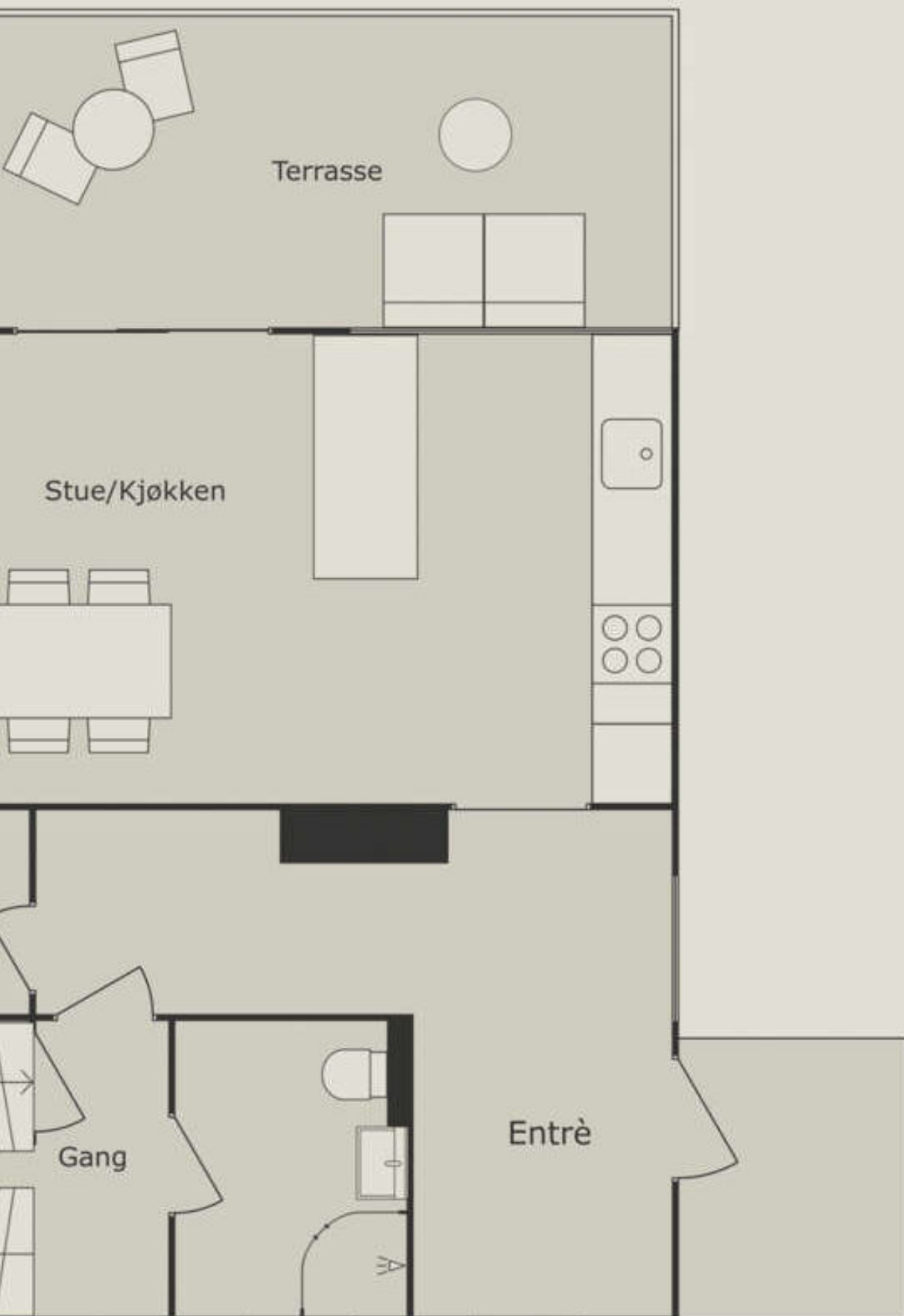


Ekornvegen 6A

5239 Rådal

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













































































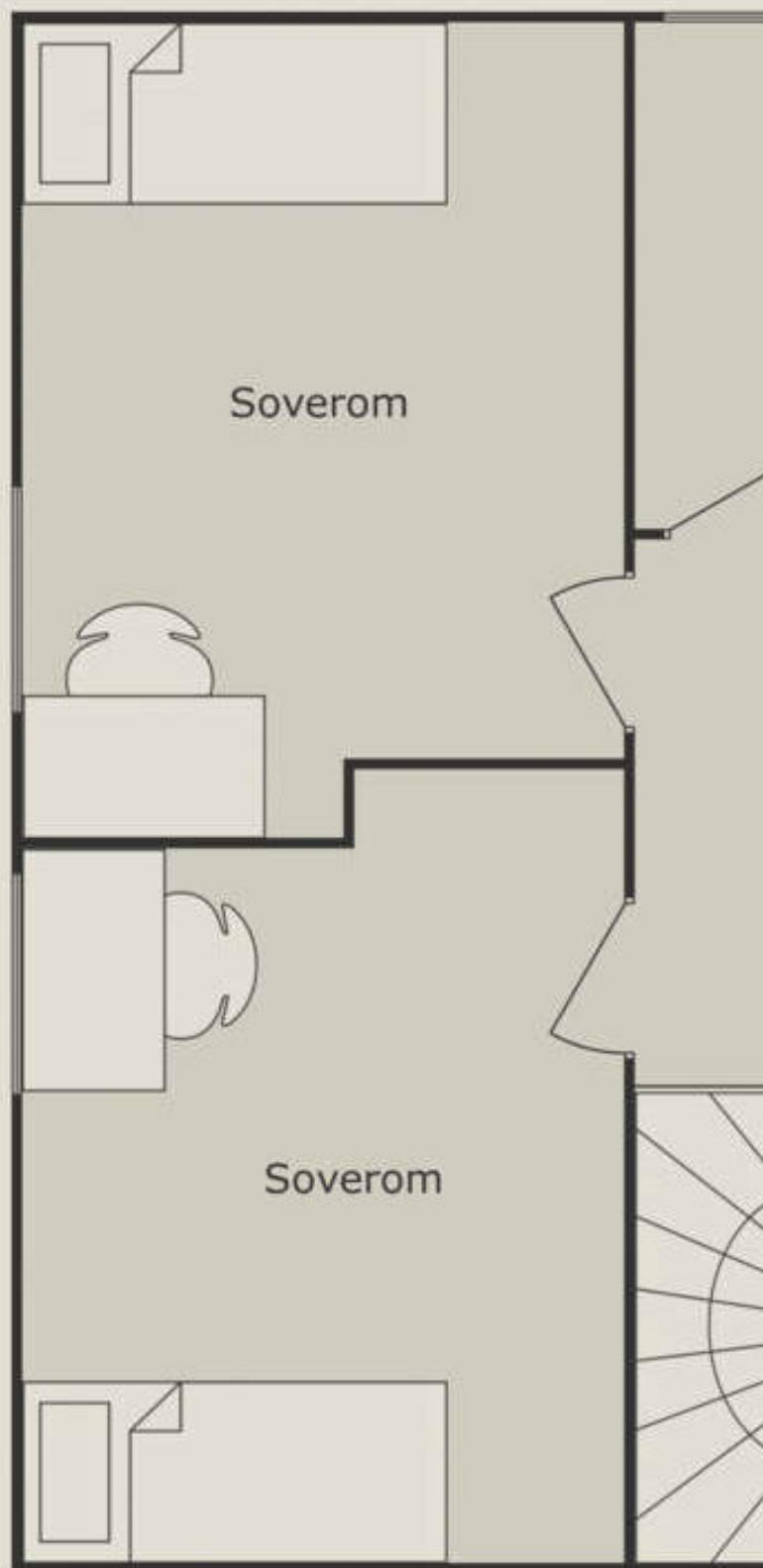


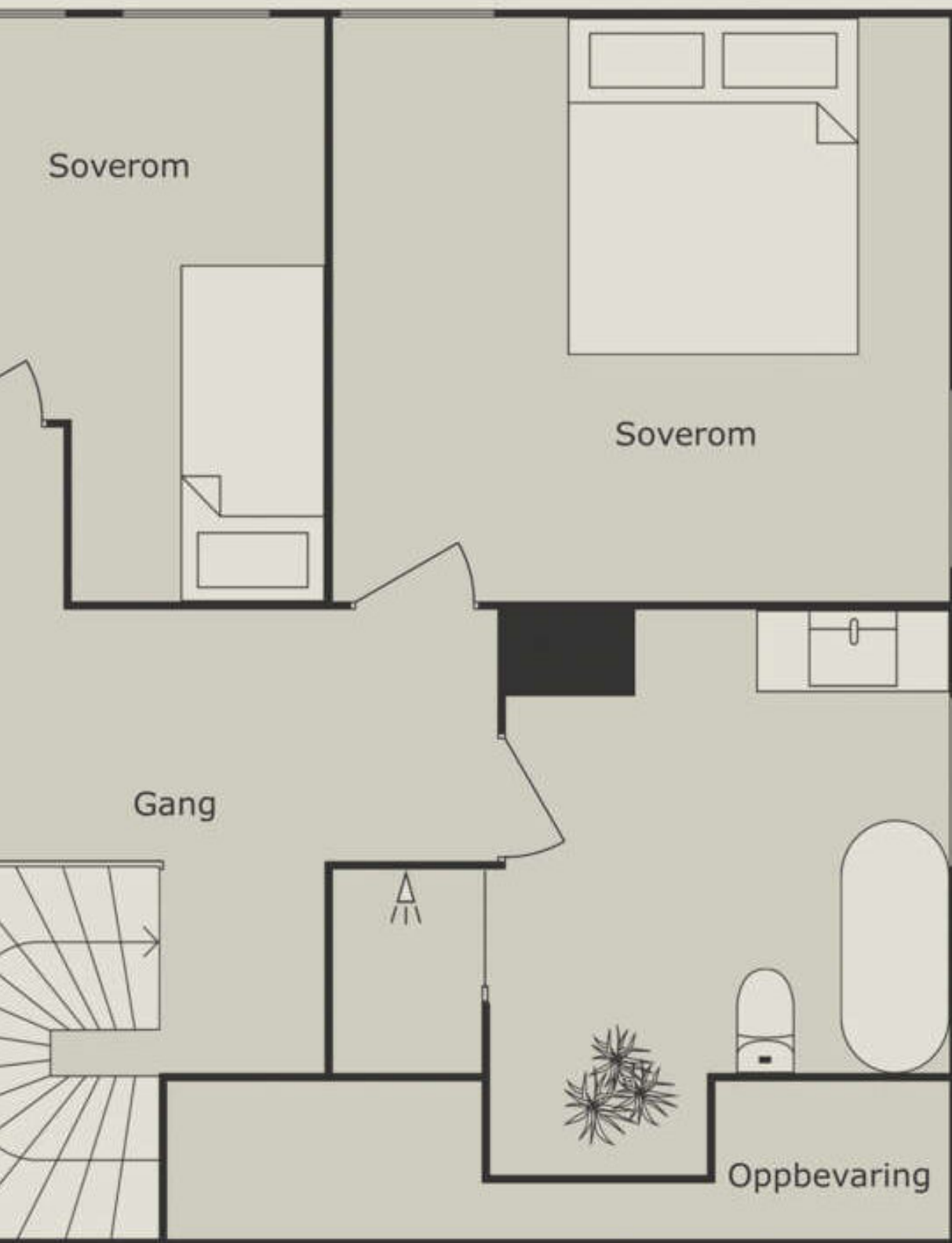


Ekornvegen 6A

5239 Rådal

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

































































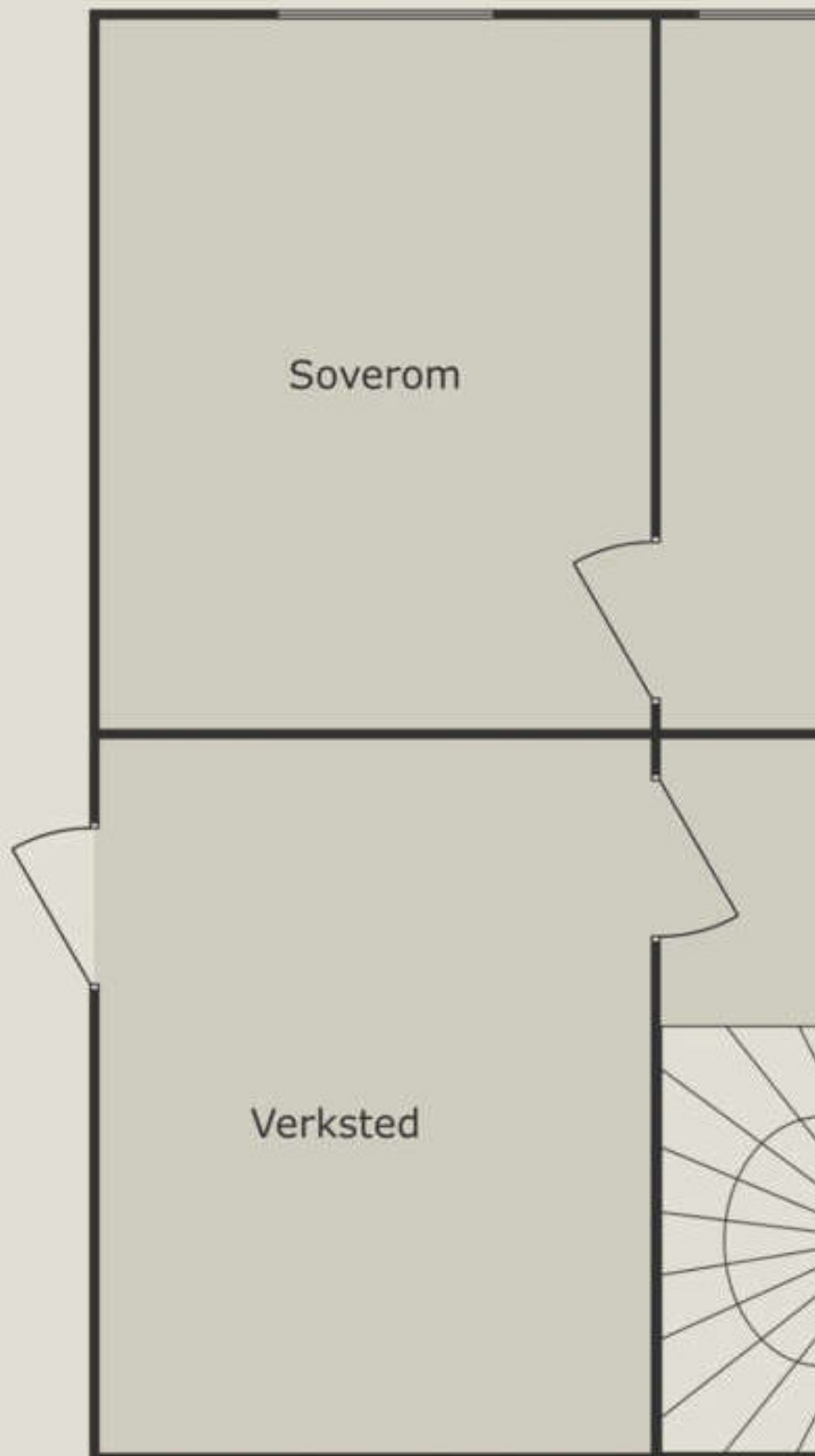


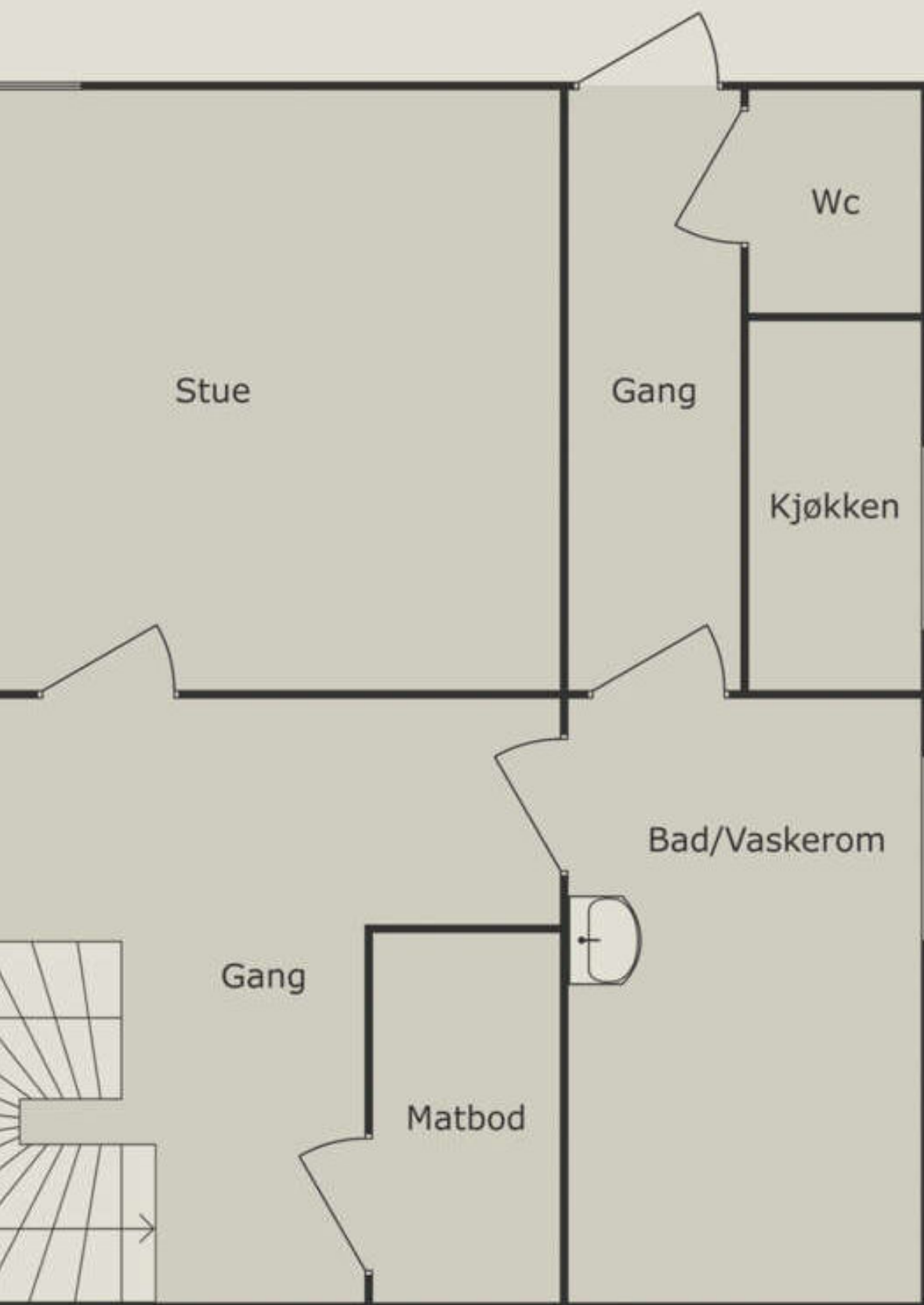


Ekornvegen 6A

5239 Rådal

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





















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

EIE eiendomsmegling













INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Ekornvegen 6 A, 5236 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 435

Areal (BRA): Enebolig 210 m²



Befaringsdato: 19.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 13739-2346

Referansenummer: YX1214

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



TAKSTKONSULT

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

Enebolig.

Oppført 1957.

- Ombygget/rehabilitert i 2022 - 2023.

Innredet over tre. etasjer.

- U. et, 1. et og 2. et.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater:

Gulvene er bekledd med:

- 1-stavs parkett, malt betong og teppe.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning, malt panel og malt strie.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning og malt panel.

Bad 1. et

Areal: 4,1 kvm.

Badet er helfliset og har malt panel i himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, vegghegt toalett og baderomsinnredning.

Bad 2. et

Areal: 10 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnisje, vegghegt toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Kjøkken 1. et

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 stål.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap med frysedel.

- Oppvaskmaskin.

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Ventilator.

Kjøkken U. et

Areal: 2,4 kvm.

Fliser på gulv, malte vegger og panel i himling.

Enkelt/eldre hybelkjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

- Peisovn.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

287 liters varmtvannstank fra 2007.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	72	41	31
1. Etasje	74	72	2
2. Etasje	64	64	0
Sum	210	177	33

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

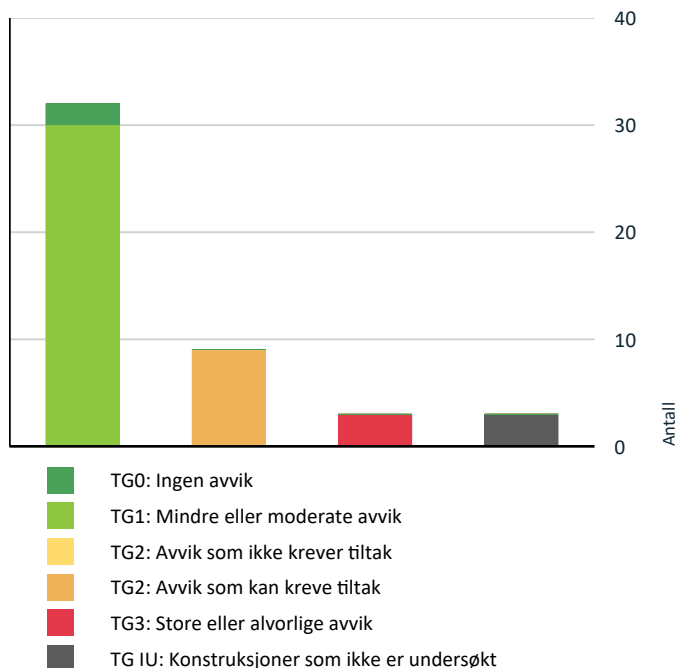
[Gå til side](#)

Enebolig

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

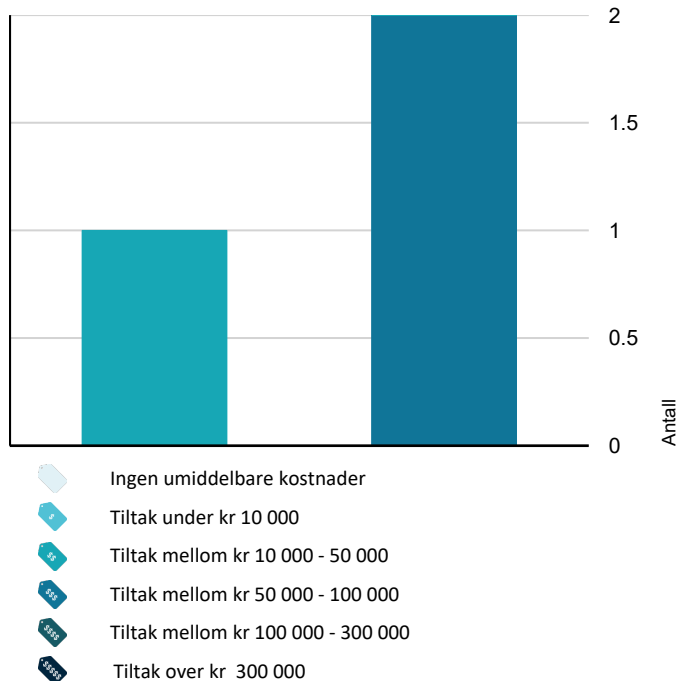
Sammendrag av boligens tilstand

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppleggsgiver, med mindre annet fremgår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert forhøyede fuktverdier i oppforet tregulv.
Registrert fukt i kott (tidligere bad).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vaskerommet har ikke membran/tettesjikt.
Opprinnelig støpejernsluk uten klemring.
Rustmerker i sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning og overflater er slitt.
Innredning har også fuktskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset isolasjon i konstruksjonen.



Utvendig > Vinduer - Underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

To vinduer er av høy alder og har svært begrenset isolasjonsverdi.



Utvendig > Inngangsdør - underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.
- Påbegynnende råteskader i nederste del av trekarm.
- Begrenset isolasjonsverdi grunnet 1-lags glass.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. krav og generelt lite.
Tett dusjhørne, evt. lekkasjevann vil ikke renne tilbake til sluk.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.



Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. dagens krav.



Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilluft til vaskerom er ikke etablert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Rehabilitering - 2023:

- Nytt undertak, nye lekter og ny betongtakstein.

Taktekking er ikke 100% undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av aluminium.

Rehabilitering - 2023:

- Nye takrenner, nedløp og beslag.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Rehabilitering - 2023:

- Konstruksjon er åpnet og alt bindingsverk er kontrollert.
- Påforet 50 mm, montert 150 mm Glava.
- Utvendig ny trekledning.
- Innvendig ny dampsperr og nye gipsplater.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Hovedkonstruksjonen er fra byggeår.

Isolert med glassvatt i vaterhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset isolasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer er datert:

- 2023 og 2007.

Rehabilitering - 2023:

- Skiftet seks vinduer.

Takvindu

TG 1

Velux takvindu med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer - Underetasje

TG 2

To vinduer med 1-lags glass i underetasje.

Vinduer antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

To vinduer er av høy alder og har svært begrenset isolasjonsverdi.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene har lite slitasje alder tatt i betraktning og fungerer i dag.

Vinduer anbefales allikevel skiftet grunnet alder og lav isolasjonsverdi.

Balkong-/terrassedør

TG 1

Skyvedør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Inngangsdør - underetasje

TG 2

Dør av tre med felt av 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.

- Påbegynnende råteskader i nederste del av trekarm.

- Begrenset isolasjonsverdi grunnet 1-lags glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren fungerer i dag, men anbefales allikevel skiftet.

Verkstedsdør - underetasje

TG 1

Dør av tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Hovedinngangsdør

! TG 1

Hovedinngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 12,5 kvm.

Rehabilitering - 2023:
- Bygget ny balkong.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Gulvene er bekledd med:

- 1-stavs parkett, malt betong og teppe.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning, malt panel og malt strie.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning og malt panel.

Overflatene i 1. og 2. et er ny uten bruksslitasje.

Overflater i underetasje er eldre, men i ok stand.

Noe modernisering i underetasje må forventes.

Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

S-rom er ikke beskrevet.

Pipe og ildsted

! TG 1

Rentbrennende peisovn i stue.

Det er noe rennemerker på pipe på loft, eier opplyser om at dette er fra før pipen ble vedlikeholdt over tak. Ikke registrert sotvann i ettertid.

Rom Under Terreng

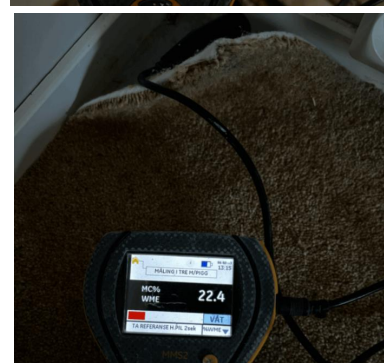
! TG 3

Boligen er innredet under/mot terreng.

Synlige murkonstruksjoner på vegger.

Stedvis oppforett tregulv.

Det gjøres oppmerksomt på at rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert forhøyede fuktverdier i oppforett tregulv.

Registrert fukt i kott (tidligere bad).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og utbedring må forventes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

! TG 2

Trapper av tre fra byggeår.

Trapp mellom 1. et og 2. et har fått ny parkett i trinn i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 4,1 kvm.

Badet er helfliset og har malt panel i himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, veggheint toalett og baderomsinnredning.

Badet er i følge tidligere salgsoppgave oppusset i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Installert nytt Tece veggheint toalett med lekkasjesikring i 2023.

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

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

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

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

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

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt lite/ingen fall mot sluk.
- Lite/ingen 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 generelt lite.

Tett dusjhjørne, evt. lekkasjevann vil ikke renne tilbake til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

Om mulig, fremskaff dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via ventil.

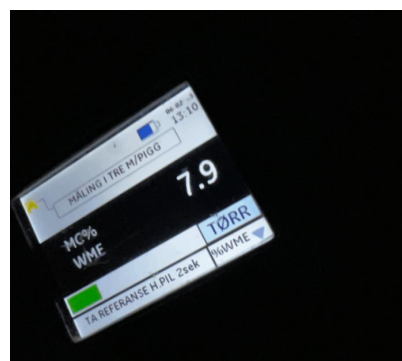
Tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Areal: 10 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnise, vegghengt toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2023.

Arbeidene er utført av:

- Bergen-Bygg AS.
- Straume Rør AS.
- BI Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

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

HELHETSVURDERING

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

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

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk i nedsenket del.
- Øvrig gulv har fall mot badekar.
- 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar.
- 40 mm høydeforskjell fra gul v/dør til sluk i dusjnise.

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

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 1

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Badet er nytt og ikke tatt i bruk, det foreligger også dokumentasjon.

På bakgrunn av overnevnte så blir det ikke utført hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Generell

Areal: 8,7 kvm.
Malt betong gulv, malt mur på vegger og panel i himling.

Inneholder: Varmtvannstank, fordelerstamme, skyllekar og dusj.

Alder er ikke kjent, men antatt opprinnelig.

HELHETSVURDERING

Rommet er bygget etter eldre byggforskrifter og standard, tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til våtrom.

Fungerer i dag til bruk som vaskerom da det ikke er daglig vannsøl, men rehabilitering må allikevel forventes/påregnes.

Vurderes som helhet til TG 3 grunnet manglende tettesjikt/membran.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Overflater vegger og himling

! TG 1

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

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Overflater Gulv

! TG 2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. i dag ikke behov for tiltak, men bør endre ved rehabilitering.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Opprinnelig sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har ikke membran/tettesjikt.
Opprinnelig støpejernsluk uten klemring.
Rustmerker i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran på vaskerommet, sluken må da også forventes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Ventilasjon

! TG 2

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft til vaskerom er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft må etableres i dør.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Murkonstruksjoner mot vaskerom, dermed ikke mulig å foreta hulltaking med fuktmålinger.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 3

Areal: 2,4 kvm.

Fliser på gulv, malte vegger og panel i himling.
Enkelt hybelkjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater er slitt.
Innredning har også fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/utskifting av kjøkken må forventes om rommet skal benyttes som kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

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 stål.

Integrerte hvitevarer:

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerstamme er plassert i vaskekjeller.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Rehabilitering - 2023:

Innvendige vannrør er i følge eier skiftet til rør-i-rør (PVC).

Arbeider utført av Straume Rør AS.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke plassert i underetasje.

Eldre støpejern i underetasje, eier opplyser om at rørlegger har kontrollert disse. Pr. dags dato ikke behov for tiltak, men v/renovering av underetasje så bør også disse skiftes.

Rehabilitering - 2023:
Alle avløpsrør fra 1. et og til 2. et skiftet.
Arbeider utført av Straume Rør AS.

Ventilasjon

! TG 1

1. og 2. etasje har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Underetasje har naturlig ventilasjon iht. byggesikk v/oppføring. Dersom underetasje skal pusses opp/endres så anbefales det å etablere bedre ventilasjon også i denne etasjen.
Eier opplyser om at rør er ført ned til underetasje, så det er mulig å koble seg på nytt anlegg.

Merknad:
Enkelte ventilasjonskanaler i kjeller og på loft er av eternitt, disse kan inneholde asbest.

Varmesentral

! TG 1

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Peisovn.

Varmtvannstank

! TG 1

287 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
15 ampere 12 stk.

Oppgradert og dels fornyet el-anlegget i 1. og 2. etasje i 2023. El-anlegg i underetasje er eldre og dels u-jordet.

Ifbm. Oppussing/rehabilitering av underetasje så må det forventes at el-anlegget her må oppgraderes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2023 Oppgradert og dels fornyet el-anlegget i 1. og 2. etasje i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Arbeider i 2023 er utført av BI Elektro AS.
Øvrige arbeider er ikke kjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i 2023, øvrige arbeider er ikke kjent.
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste 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

! TG 0

TOMTEFORHOLD

Drenering

! TG 1

Eier opplyser om at drenering rundt boligen er skiftet og bygget opp på nytt i 2022 - 2023 med nytt drenerør, utvendig isolasjon, knotteplast og selvdrenerende masser.

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Terrengforhold

! TG IU

Felles tomt, pr. i dag ikke ferdig opparbeidet.
Dermed ikke undersøkt/vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	72	41	31	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Gang	Kott (tidligere bad), Vaskekjeller, Bod , Verksted
1. Etasje	74	72	2	Bad , Entré , Stue/kjøkken , TV-stue , Trapperom	Bod
2. Etasje	64	64	0	Bad , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	210	177	33		

Kommentar

Underetasje

- Entre: 3,6 kvm.
- Kott (tidligere bad): 1,7 kvm.
- Kjøkken: 2,4 kvm.
- Stue: 13,2 kvm.
- Soverom: 10,2 km.
- Gang: 12 kvm.
- Vaskekjeller: 8,7 kvm.
- Verksted: 11,2 kvm.
- Bod: 4,2 kvm.

1. Etasje

- Entre: 12,5 kvm.
- Stue/kjøkken: 34 kvm.
- Tv-stue: 11,5 kvm.
- Bod: 2,1 kvm.
- Trapperom: 6,6 kvm.
- Bad: 4,1 kvm.

2. Etasje

- Trapperom: 11,3 kvm.
- Soverom 1: 8,8 kvm.
- Soverom 2: 9 kvm.
- Soverom 3: 7,4 kvm.
- Soverom 4: 12,5 kvm.
- Bad: 10 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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2023	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	435	0	0	1950.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornvegen 6

Hjemmelshaver

Bergen Byfortetting AS

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
Egenerklæring	19.10.2023	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	19.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	19.10.2023	Generell informasjon om boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	19.10.2023	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen og oppgraderinger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

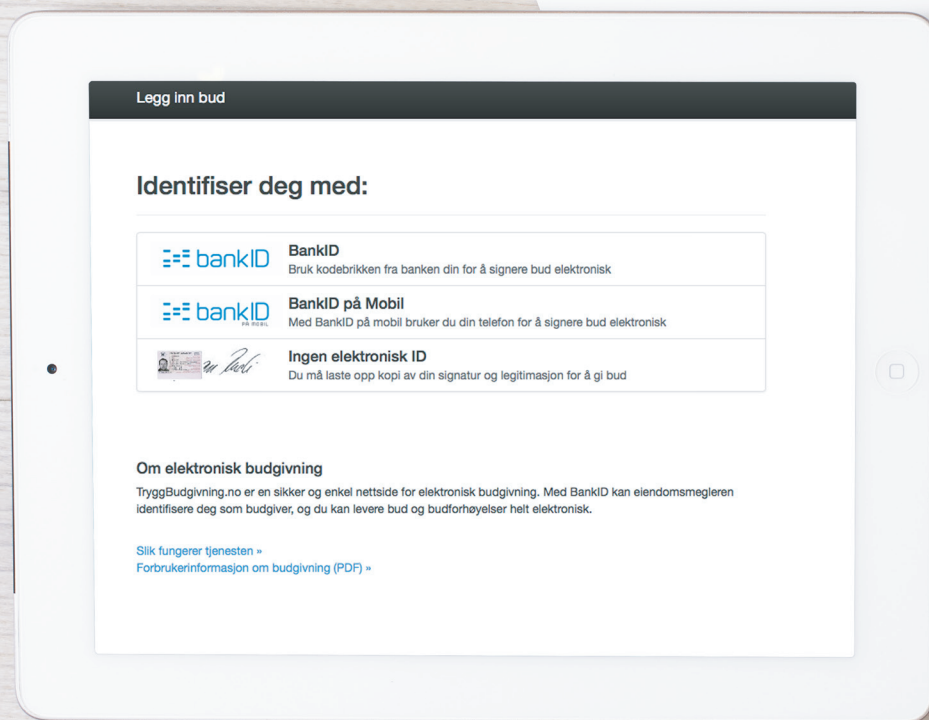
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX1214>

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

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/264/3259917/dliksgrhk>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Eivind Kalve

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER | SALGSLEDER

98 15 11 91

ek@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