

Æ

Øvre Våganeset 3

5106 Øvre ervik • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 15 |
| Informasjon & dokumenter | 156 |
| Kort om oss | 205 |

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

Øvre Våganeset 3, 5106 Øvre ervik

MATRIKSEL

Gnr. 209 Bnr. 448 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 224 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 224 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1983

TOMT

Eiet tomt 709 kvm

PRISANTYDNING

8 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,-))

kr 225 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 215 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 231 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 28 335 pr. år

EIER

Rudi Næss Anne-Line Randal

Beskrivelse

PARKERING

Parkering dobbel garasje på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Øvre Våganeset 3 ligger i et idyllisk og usjenert boligområde på Våganeset. Området er veletablert og barne- og familievennlig. Beliggenheten kan man by på flere fasiliteter som barnehager, skoler, dagligvare og flere muligheter for aktiviteter. Her kan man planlegge et langt og godt liv i sentrale og barnevennlige omgivelser.

Er man glad i å bevege seg, kan Eidsvågsfjellet og Munkebotn by på variert turterreng i området, noe som er en naturlig søndagsaktivitet for den sporty bergenseren. Vil du virkelig bruke kroppen, begir du deg videre på byfjellene som belønnes med fantastiske utsikter på toppen. Eneboligen ligger like i nærheten av golfbanen samt nærhet til turmuligheter rundt Åstveitvannet.

En av grunnene til at dette området er spesielt ettertraktet er beliggenheten. Området er fredelig og idyllisk, samt at det tar bare ca. 15-20 minutter å kjøre til Bergen sentrum hvor man finner alle fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste busstopp ligger 7 minutters gange unna boligen. Bussen sørger for at du kommer frem til sentrum i løpet av 20 minutter, med korrespondanse til øvrige bydeler.

For de aller minste ligger Våganeset barnehage i gangavstand fra boligen. Kalvatræet skole (1-7 klasse) ligger 20 minutters spasertur unna. Åstveit ungdomsskole ligger ca.8 minutter unna med bil.

På fridager kan man ta båten over til Storøya hvor det er fine svaberg med flere fortøyningsbolter. På østsiden er det satt opp stupebrett, og det er gode muligheter for teltning i området på midten av øyen. Her er alt lagt til rette for å nyte fine sommerdager. Dersom man er interessert i seiling har Åsane Seilforening egen kai på Storøya. På motsatt side av fjorden finner man Njørd ro og kajakk klubb, hvor det årlig arrangeres kajakkskole og andre eventer gjennom året.

TOMT

Eiet tomt, 709 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje:

BRA 58 m²

- BRA-i 58 m²: Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Trimrom , Trapperom , Bod 1, Bod 2

Første etasje:

BRA 123 m²

- BRA-i 123 m²: Vaskerom , Kjøkken , Entré , Toalettrom , Gang , Soverom, Stue

Andre etasje:

BRA 43 m²

- BRA-i 43 m²: Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad

Første etasje:

BRA 36 m²:

- BRA-e :Garasjeplass

TBA: 73 m²:

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

BYGGEMÅTE

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

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

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

Takkonstruksjoner: Bygningen har en takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein, sandafil og alutekking.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

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

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

-Utvendig > Utgangsdør - underetasje

Døren er fukt- og råteskadet.

Det er fuktinntrengning i dør.

Konsekvens/tiltak: Døren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Balkong - 2. Etasje

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

- Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

- Mangler rekkverk mot tak (TG 3).

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres iht. Gjeldene krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Utvendig > Balkong - 1. Etasje

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet (TG3).

Det er større skjevheter i balkong.

Utestue er noe u-fagmessig utført og det kan ikke utelukkes utettheter.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres iht. Gjeldene krav.

Søyler/fundament må utbedres og balkong rettes av.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Rom Under Terreng

Rom under terreng anses å være en risiko konstruksjon hvor det ofte, da spesielt i eldre boliger vil være fukt- og kondensproblematikk.

Det er en inspeksjonsluke i trimrom. Her er et synlig saltutslag/fuktvandring i grunnmur og det registreres fuktighet i treverk.

Ventilasjonen er ikke tilfredstillende og bør vurderes oppgradert.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes ytterligere undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Badet er av høy alder, bærer preg av dette og fremstår som slitt.

Registrerte avvik:

- Saltutslag og missfarging i fuger.

- Sprekk i fuger og enkelte fliser.

- Dårlige fuger på belegg i hjørne.

- Belegg er stedvis løsnet litt fra underlag.

- Ikke fagmessig utførelse rundt blandebatteri i dusj.

- Ikke etablert tilluft til badet.

- Åpning rundt avløp fra vask (våtzone).

På bakgrunn av overnevnte avvik, alder og helhetlig vurdering så anbefales det renovering av bad. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, men eier opplyser om at arbeider er utført av Sotra Bad AS.

Det er ingen membran/mansjett under klemring i sluk, løsningen er dermed ikke tett og TG 3 må derfor settes iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet har fungert og fungerer i det daglige med avviket, men vær oppmerksom på at det er fare for utettheter.

Om avviket skal lukkes i sin helhet så må det legges ny membran og monteres mansjett. Dette estimeres til 50 000 - 100 000 NOK.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Innredningen er slitt og det registreres fuktskader.
Det blir også registrert fukt i bunnplate under vask på befaring (TG 3).
Eier opplyser om at det har vært en mindre lekkasje fra rør under vask som nå er utbedret.
Konsekvens/tiltak: Det må utføres ytterligere undersøkelser og utbedring.
Mrk.:
Estimat er basert på utskifting av ett skap og ytterligere kontroll.
Kostnadsestimert: Under 10 000

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
Kostnadsestimert: Under 10 000

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:
Utvendig > Taktekkning
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Veggkonstruksjon
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

En attraktiv og innholdsrik enebolig i barnevennlig og etablert boligområde. Boligen holder gode kvaliteter, usjenert og solrik hage, samt flott utsikt over fjorden. Tomten er pent opparbeidet med hage, terrassedekke, beplantning, murer og skifer. Det medfølger garasje fra 2008 på ca. 40 kvm med plass til to biler.

1.etg |

Entreen sammen med gangen er svært romslig og har godt med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. På gulvet er det lagt et flott skifergulv, med downlights i himling. Her er det også montert en stor og romslig skyvedørgarderobe med speilfronter.

Videre inneholder etasjen 3 stuer, stort kjøkken, gjestetoalett/wc-rom, vaskerom, soverom, samt utgang til flere uteplasser.

Stuens store areal og funksjonelle utforming gjør at du enkelt kan innrede i ulike soner. Her har du god plass spisebord, media/tv-sone og lesestol. Det du umiddelbart vil legge merke til, er de mange og store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra kan du nyte en fin utsikt over Åstveitvågen og nærområdet ellers. Peis med innsats i stue gir god varme og koselige stuender på de kaldeste vinterdager. Som om ikke det var nok ble det lagt ny varmemåte i gulv (2016). Gulvet består av en flott 1-stavs parkett. I stuen og på kjøkken er det innfelte LED-downlights i himling som ble skiftet i 2023. Fra stuen er det ellers utgang til terrasse og hage.

Det lekre kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren HTH og fremstår moderne og svært funksjonelt. Integreerte hvitevarer som platetopp med induksjon, stekeovn, damp ovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, integreerte fryseskap, Miele kaffemaskin og ventilator hette i børstet stål medfølger handelen. Den store kjøkkenøyen er definitivt boligens midtpunkt og samlingspunkt i en travel hverdag. Stueparti ved kjøkken har flere bruksmuligheter, men passer perfekt som spisestue nr.2. Dette vil være det naturlige stedet familien samles under middagen. Fra kjøkken er det utgang til skiferbelagt hageparti. Her kan morgenkaffen nytes i det fri nytes mens barna leker fritt. Forøvrig god plass til spisebord og grill. Perfekt på varme solskinnsdager!

Stort og romslig soverom i 1. etasje med god plass til seng av ønsket størrelse, i tillegg til garderobeløsning.

Vaskerommet har opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel og inneholder ellers en praktisk innredning samt vaskekum. Gjestetoalettet ligger vegg-i vegg, og med enkel tilkomst fra inngangspartiet.

2.etg |

Stort flott helfliset bad med klassisk og tidløse fliser. Badet ble pusset opp i 2018 av fagfolk og fremstår delikat og moderne. Rommet er ellers innredet med veggmontert toalett, dusj med glassvegg og dobbeltservant med oppbevaring, speil og belysning. Etasjen inneholder ellers 3 stk romslige soveromsoverom. Lyst og trivelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, stor skyvedørgarderobe med god plass. Herfra er det også direkte utgang til balkong.

Kjeller |

Stue med god plass til sittegruppe. Lysmalte overflater på vegger og himling, samt flott kontrastvegg. Innhukk fra stuen blir i dag benyttet som treningsrom. Laminat på gulv. Hybelkjøkken med med enkel innredning, laminat benkplate og glatte hvite fronter. Malte overflater på vegger og i himling. Baderom med innredning fra 2016, servant, speil, wc og dusj.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.1983 vedrørende nybygg bolighus.

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:

- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmpumpe.
- Varmekabler på bad, entré, kjøkken, gang, soverom, vaskerom og u- etasje.
- Varmefolie i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 28 335 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

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 beregnet til kr. 11 792 pr. år i 2024 ifølge Bergen kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende Polisenummer: 4610147

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 887 870,- Som sekundærbolig Kr. 7 173 906,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Vannrør av rør-i-rør og kobber.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.
300 liters varmtvannstank fra 2007.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Komfyr, dampovn, stekeovn, kaffemaskin, micro og oppvaskmaskin.

Enkelte frukttrær og beplantning tar med av selger. Kontakt megler for mer info.

Selger informerer om avtale om brøyting. Her betales det kr. 800 pr. år.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at bad og kjøkkenrom i kjeller, opprinnelig er tegnet inn som boder, og derfor ikke godkjent som rom for varig opphold, ref. tegninger tilsendt fra Bergen kommune.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

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).

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For

festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Erklæring tinglyst 30.01.2008 med dagboknr 85633 vedrørende grensejustering.

Ved forretning ble grensen justert og et areal på 6 kvm ble overført fra gnr/bnr 209/55 til gnr/bnr 209/448.

Erklæring tinglyst 15.06.2015 med dagboknr 532214 vedrørende bestemmelse om kloakkledning. Pålegg om å knytte seg til offentlig avløp.

Erklæring tinglyst 10.06.2016 med dagboknr 520793 vedrørende solidarisk ansvar for kloakk/avløpsledning mellom gnr 209 bnr 60, 73, 77, 208/432 og 448.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei, offentlig 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

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til øvrig byggesone ifølge Bergen kommune. For utfyllende informasjon om reguleringsbestemmelser med mer, se komplett salgsoppgave.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 6960000

Plantype: 30

Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 27.05.1991

Saksnr: 199613857

Reguleringsformål: Park

Dekningsgrad: 2,6 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg og 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Øvrig byggesone og Grønnstruktur

Dekningsgrad: 95,8 % og 4,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 7150000

Plantype: 30

Plannavn: ÅSANE. GNR 109 BNR 67 MFL., ÅSTVEITVÅGEN, INDRE VÅGANESSET, SMÅBÅTHAVN

Planstatus: 3

Saksnr: 190000966

PlanID: 62340000

Plantype: 35

Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 38, 483 MFL., ÅSTVEITVEIEN, BOLIGER

Planstatus: 3

Saksnr: 201205552

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 209/207

Bygningsnr: 139692160-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: IG

Dato: 14.05.2024

Saksnr: 202220097

Eiendom: 209/377

Bygningsnr: 139694066-2

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Status: Ramme

Dato: 13.07.2023

Saksnr: 202312434

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,-))

kr 225 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 215 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

kr 9 231 040,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,25%

Tilrettelegging: 14 990,-

Grunnpakke: 14 990,-

Markedspakke: 20 990,-

Oppgjørshonorar: 7 990,-

Visningshonorar: 2 990,-

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

OPPDRAGSNUMMER

81-23-0575

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et

forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

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 deknings salg 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 AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner Simon Aasen

SAKSBEHANDLERE

Simon Aasen
EIE Bergen Sentrum

Eiendomsmegler MNEF | Partner

Mob: 41 62 42 74 / E-post: saa@eie.no

DITT NYE
HJEM?

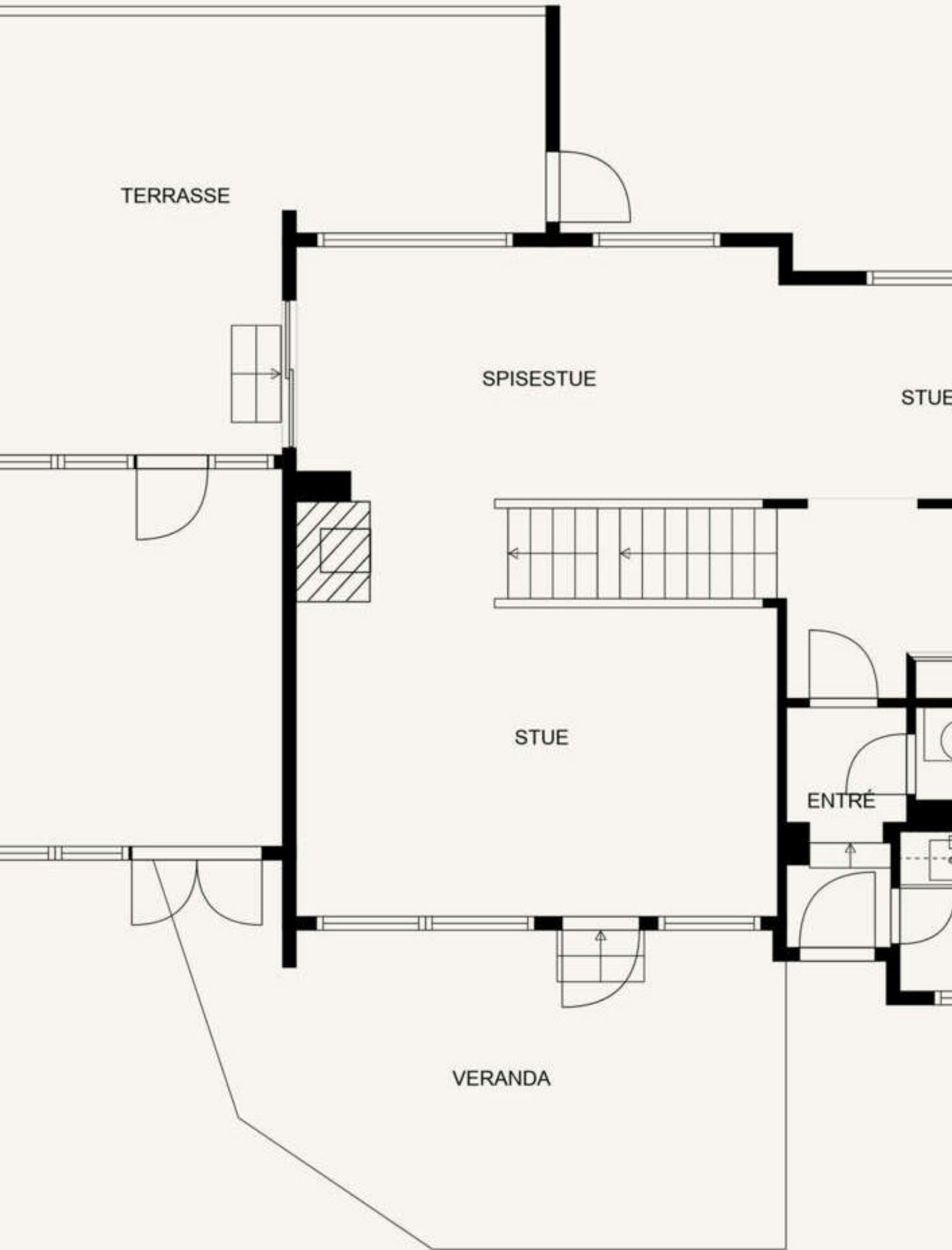












TERRASSE

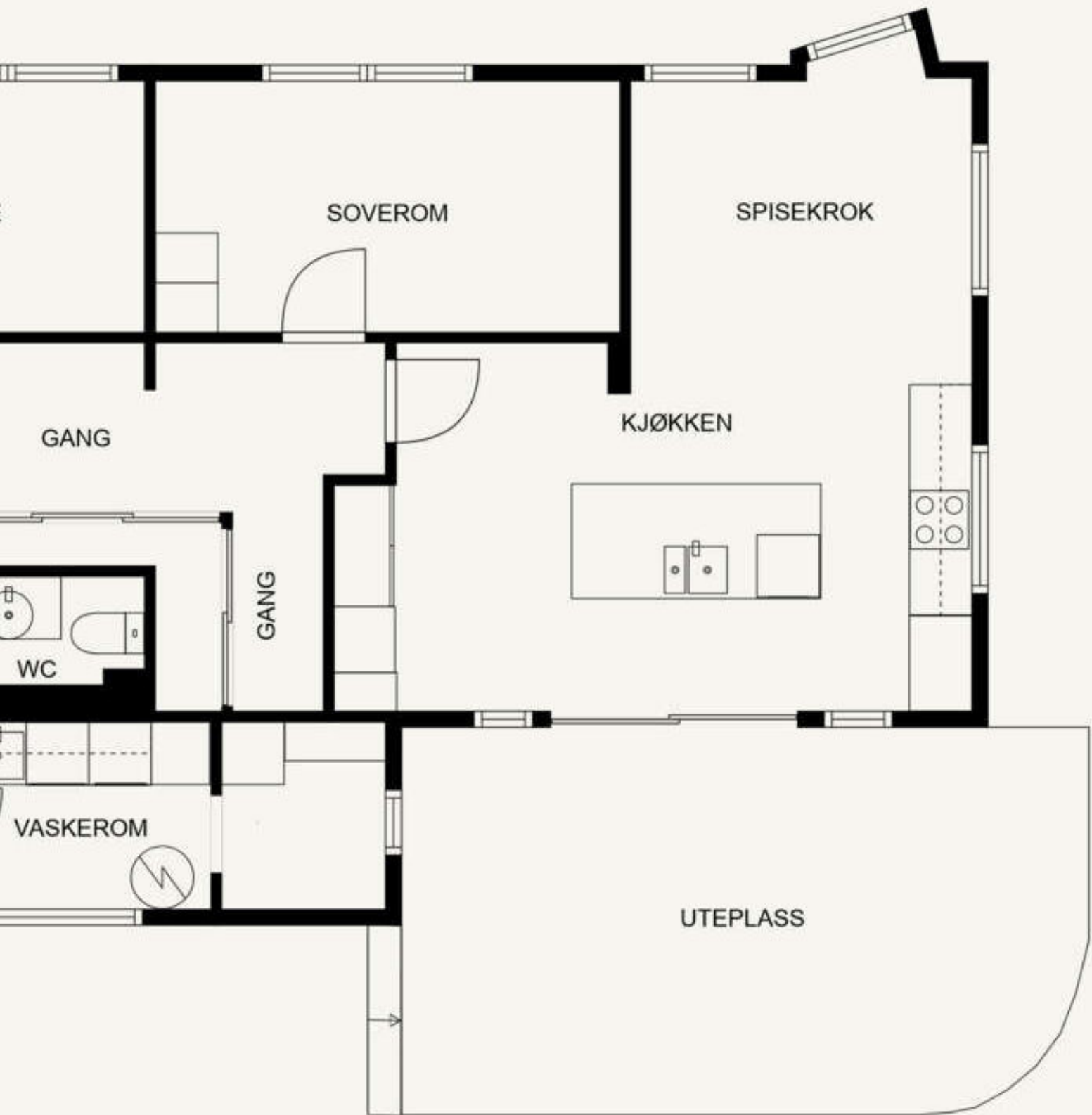
SPISESTUE

STUE

STUE

ENTRÉ

VERANDA









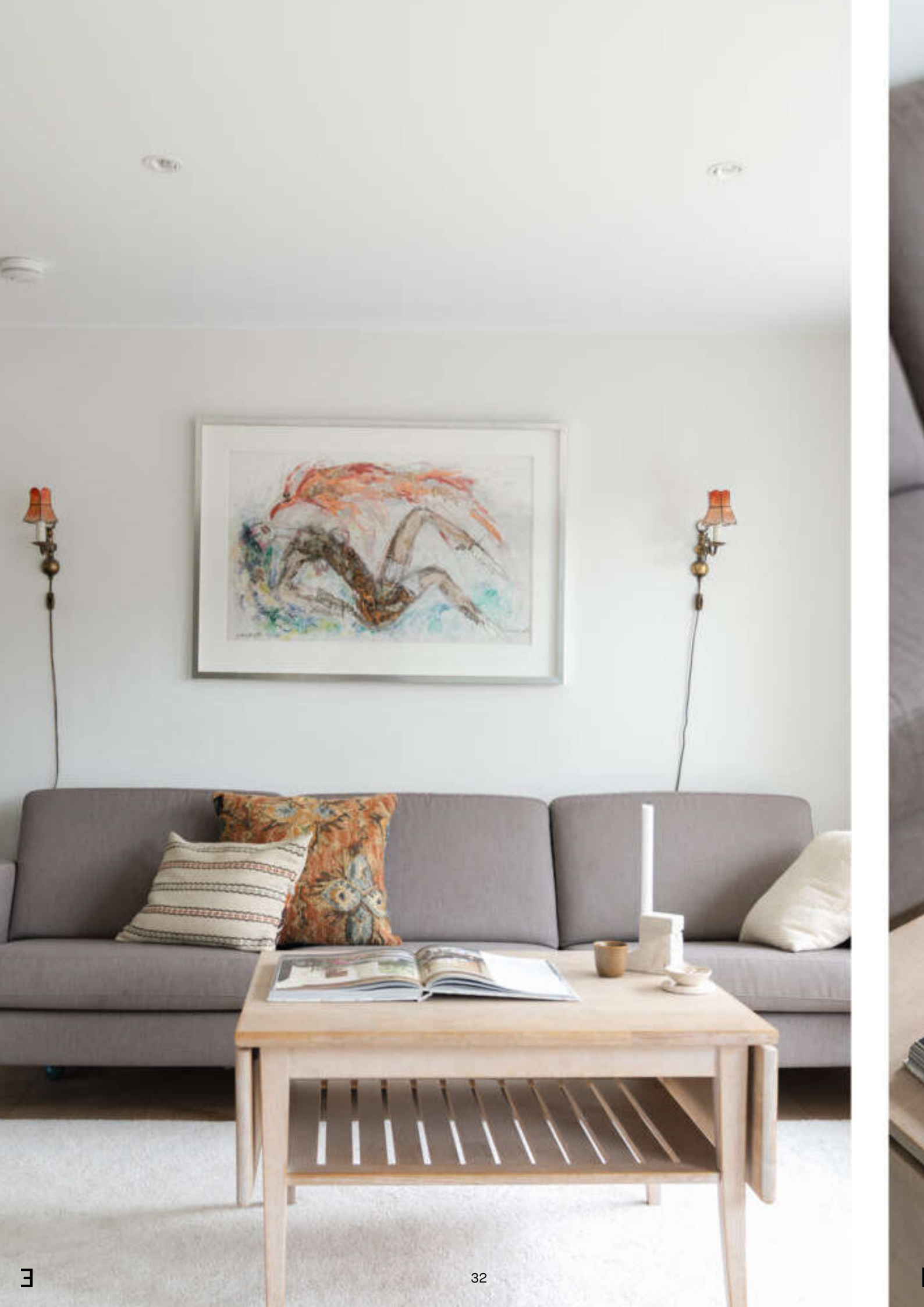


























































Miele

0:00







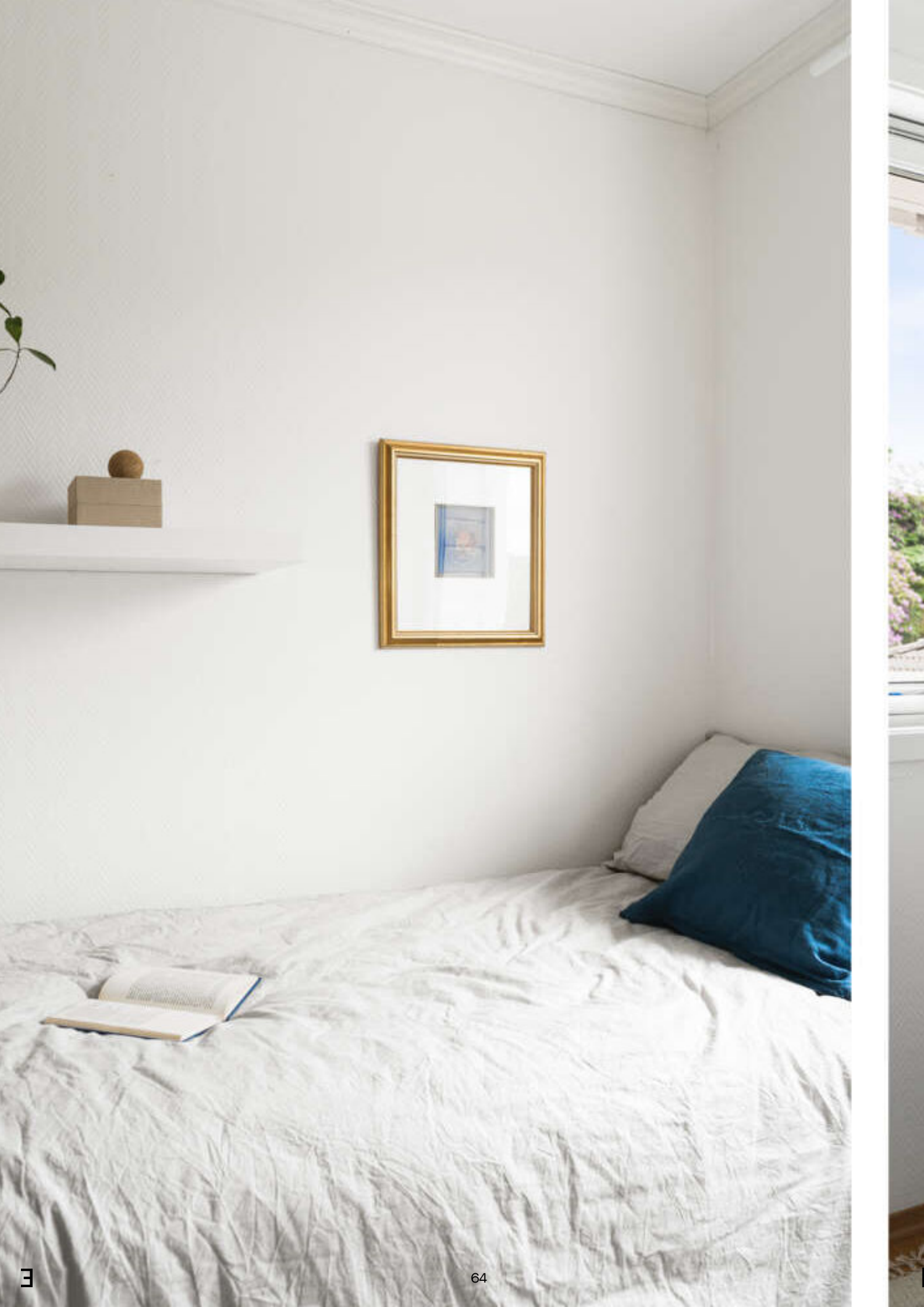
















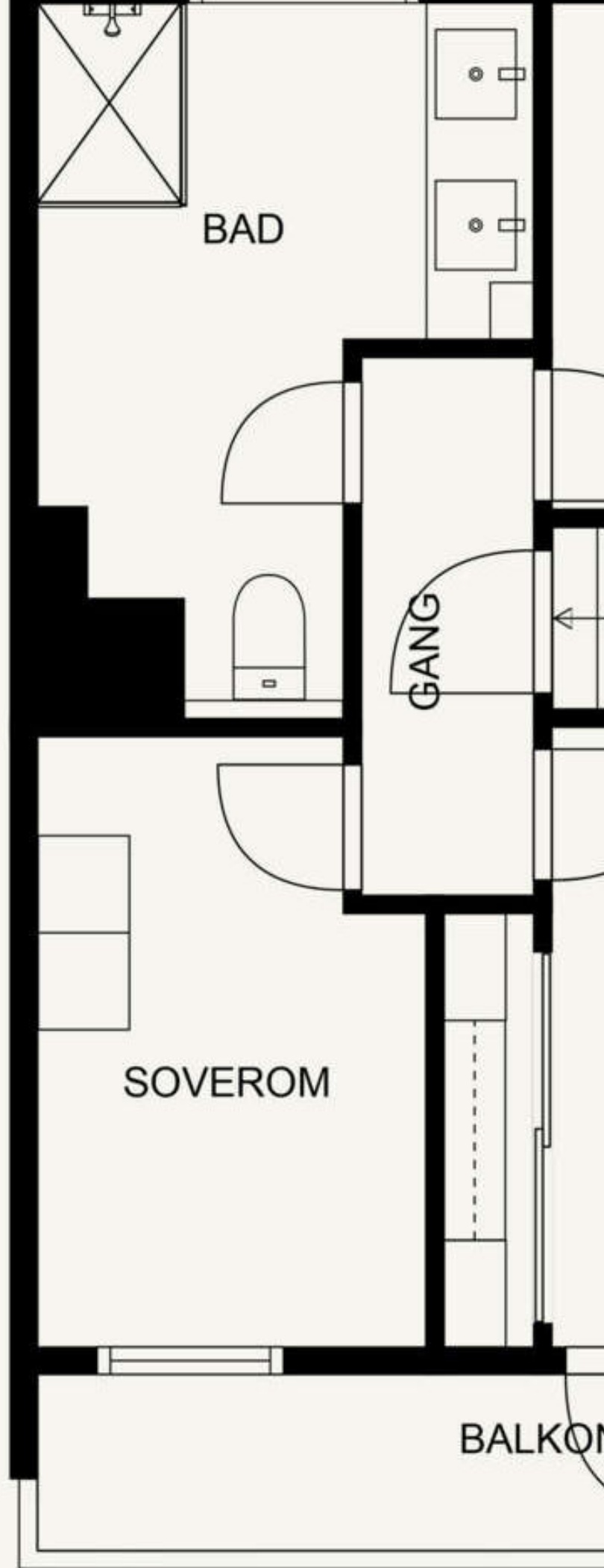


13









SOVEROM



HOVEDSOVEROM

ING

















دعوات

























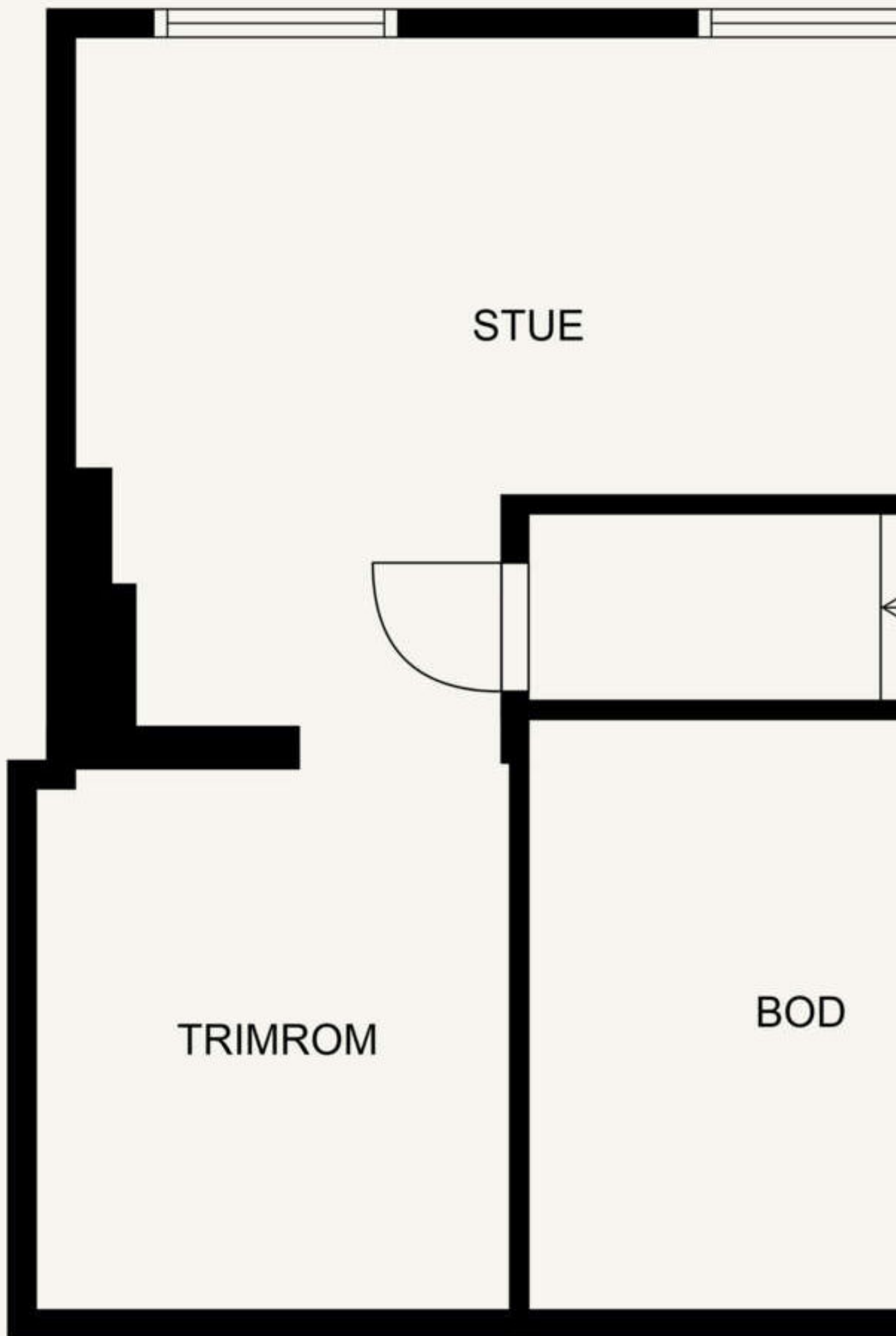








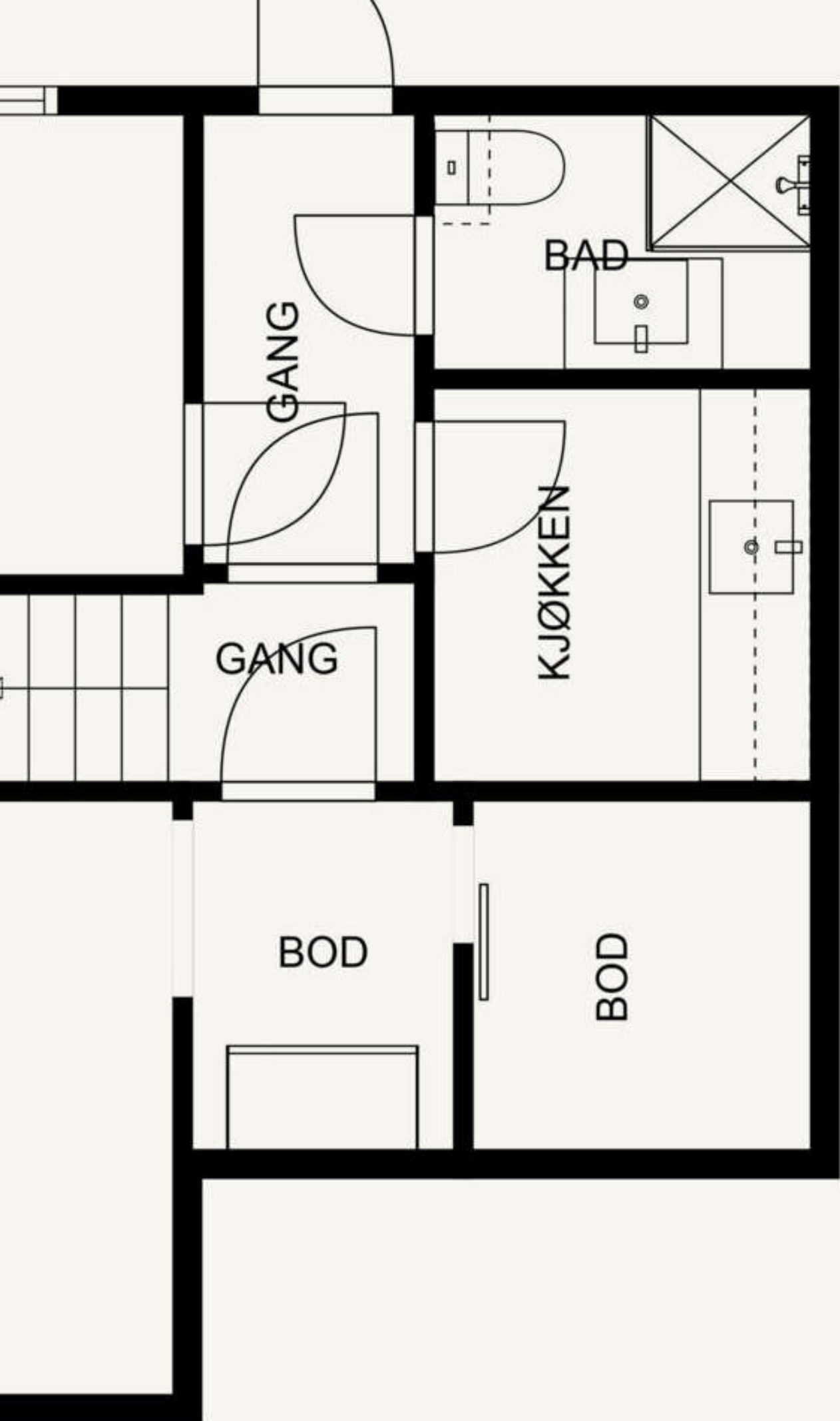




STUE

TRIMROM

BOD





















































































































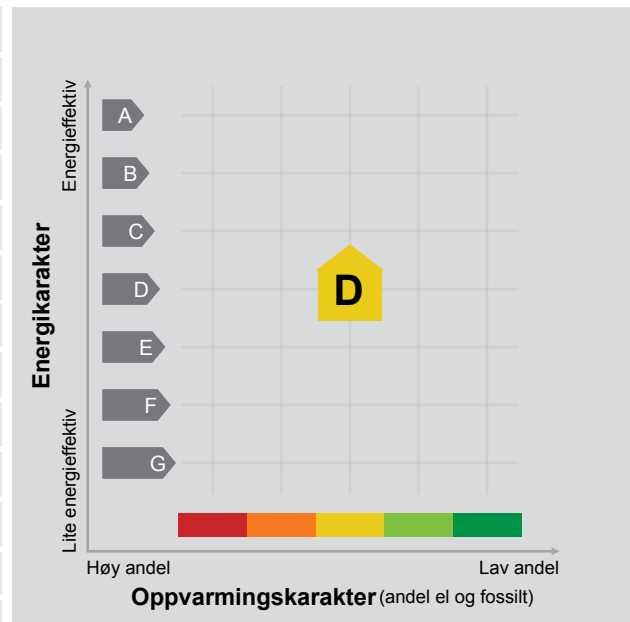


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Øvre Våganaset 3 |
| Postnummer | 5106 |
| Sted | ØVRE ERVIK |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 209 |
| Bruksnummer | 448 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 3419002 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 46ba97cc-ad42-4972-b4a6-9a1e4af099ba |
| Dato | 01.06.2024 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tidsstyring av panelovner**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1983 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 218 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Sol Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Våganaset 3
Postnummer: 5106
Sted: ØVRE ERVIK
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 01.06.2024 10:24:46
Energimerkenummer: 46ba97cc-ad42-4972-b4a6-9a1e4af099ba

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 209
Bruksnummer: 448
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 3419002

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Våganeset 3, 5106 ØVRE ERVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 209, bnr. 448

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 15.06.2024

Oppdragsnr.: 13739-2696

Referansenummer: CH2044

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Takstkonsult AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig.
Oppført 1983.
Innredet over tre etasjer.
- Underetasje, 1. Etasje og 2. Etasje.
Vedlikehold- og utbedringsbehov.
Frittliggende garasje.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

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

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein, sandafil og alutekking.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:

- Laminat, fliser, skifer og parkett.

Veggene er bekledd med:

- Malt panel, malt strie, malt murpuss og slett malt plateledning.

Takene er bekledd med:

- Malt panel og slett malt plateledning.

Bad - 2. Etasje

Areal: 8 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

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

Bad - Underetasje

Areal: 2,7 kvm.

Belegg på gulv, fliser/malt overflater på vegger og malt panel i himling.

Varmekabler i gulv.

Vaskerom

Areal: 6,3 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling. Varmekabler i gulv.

Inneholder: Varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin samt innredning med laminat benkeplate og nedfelt vask av stål.

Kjøkken - 1. Etasje

Areal: 28,5 kvm.

Skiferfliser på gulv, slette malte vegger og himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med underlimt vask av stål.
Veggmontert ventilator.
Plass for kjøleskap/fryseskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Micro.
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.

Kjøkken - Underetasje

Areal: 4,5 kvm.

Laminat på gulv, slette malt plateledning/malt panel på vegger og malt panel i himling.

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmepumpe.
- Varmekabler på bad, entré, kjøkken, gang, soverom, vaskerom og u- etasje.
- Varmefolie i stue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
300 liters varmtvannstank fra 2007.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger som foreligger stemmer ikke med dagens bruk eller innredning.

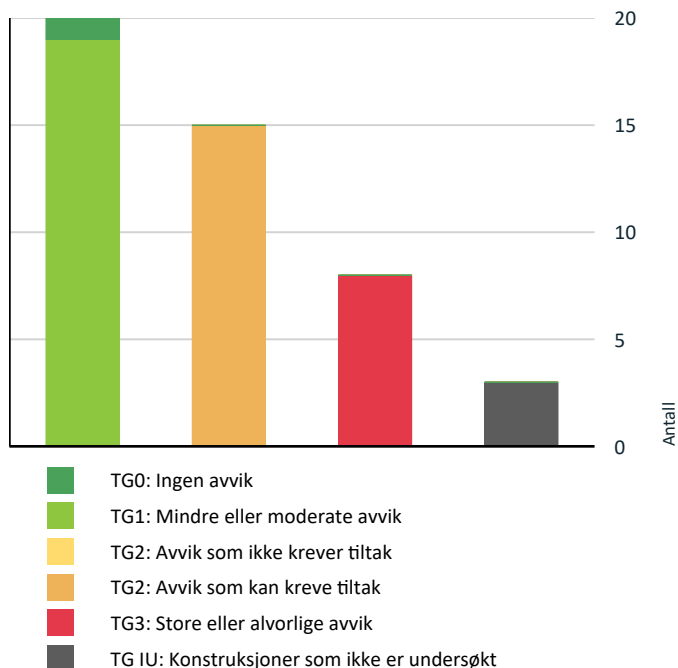
Det er utført bruksendringer av flere rom som ikke er byggemeldt.

Ferdigattest foreligger ikke på hele boligen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få bekreftet at hele boligen er godkjent iht. Dagens bruk.

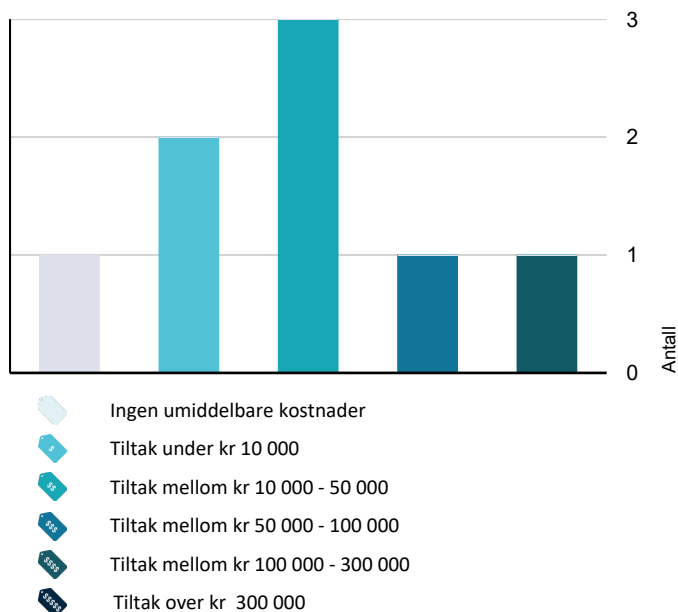
Sammendrag av boligens tilstand

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 utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, 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

! Utvendig > Utgangsdør - underetasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong - 2. Etasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong - 1. Etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein, Sandafil og alutekking (båndteking).

Eier opplyser om følgende:

- Sandafil skiftet i 2022, utført av Protan AS.
- Alutekking fra 2023, levert av XL-bygg og utført av Bjørnafjorden Tømrerservice AS.

Alder på betongtakstein er ukjent, men eldre takstein/teking.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtakstein m/undertak er eldre, men med normal slitasje iht. Alder. Halvparten av forventet bruks/levetid er nådd, vurderes derfor til TG 2.

Sandafil og alutekking vurderes til TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp av plast er eldre.
Snøfanger er ikke installert på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov/krav til utbedring i dag, men takrenner/nedløp bør skiftes når takteking skiftes. Installer da også snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Eier opplyser om følgende arbeider, utført av byggmester:

- Mye av kledning er skiftet og vegger er etterisolert, gjelder tilbygg vaskerom og front stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har noe vedlikehold- og utbedringsbehov:
- Enkelte kledningsbord over vindu ved kjøkken/bod har vridd seg og gliper.
- Kledning er stedvis avsluttet svært nært terreng.
- Åpning i vegg mellom hovedbygg og påbygget del.
- Ikke synlig musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres vedlikehold og lokale utbedringer av bygningsdelen.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Største del av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Eier opplyser om følgende:

- Loft/konstruksjonen er etterisolert i 2017, utført av Landro Bygg AS.
- Konstruksjon v/kjøkken etterisolert i 2023, utført av Bjørnafjorden Tømrerservice AS.

Vurdering av avvik:

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

Mye av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for fullstending kontroll.
Hvor bygningsdelen er undersøkt/vurdert er det ikke registrert avvik utover alderslitasje.

Oppbygging/lufting av konstruksjonen over kjøkken er ukjent, men er opplyst å være oppgradert etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om bygningsdelen skal undersøkes 100% så må det gjøres inngripende tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmen.

Vinduer er datert:
- 1983, 2006 og 2019.

Eier opplyser om følgende:

- Alle vinduer er nymalt i år utvendig og nylig malt opp innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Største del av vinduene er eldre og bærer noe preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. utskifting.

TG 1 Takvindu

Velux takvinduer på kjøkken.

TG 1 Terrassedør - stue

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Skyvedør - stue

Skyvedør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Skyvedør - kjøkken

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

📍 TG 3 Utgangsdør - underetasje

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er fukt- og råteskadet.

Det er fuktinntrengning i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

📍 TG 1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

📍 TG 1 Balkongdør - 2. Etasje

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

📍 TG 1 Terrasse - 1. Etasje

Utgang fra stue til terrasse på 25 kvm.

📍 TG 3 Balkong - 2. Etasje

Utgang fra soverom til balkong på 6,9 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

- Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

- Mangler rekkverk mot tak (TG 3).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres iht. Gjeldene krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

📍 TG 3 Balkong - 1. Etasje

Utgang fra stue til balkong på 41 kvm, hvorav 16 kvm består av en innglasset utestue.

Mrk.:

Tilstandsrapport

Utestue er i følge eier bygget ved bruk av gjenbruksmaterieill.
Bygget anses å være en "enkel" konstruksjon og må ikke forveksles med ett påbygg/innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet (TG3).

Det er større skjevheter i balkong.

Utestue er noe u-fagmessig utført og det kan ikke utelukkes utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres iht. Gjeldene krav.

Søyler/fundament må utbedres og balkong rettes av.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er bekledd med:

- Laminat, fliser, skifer og parkett.

Veggene er bekledd med:

- Malt panel, malt strie, malt murpuss og slett malt platekledning.

Takene er bekledd med:

- Malt panel og slett malt platekledning.

Overflatene fremstår i god stand med bruksslitasje.

Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder el.l. Er ikke kommentert/vurdert.

TG 3 Rom Under Terreng

Boligen er innredet under terreng.

Betonggulv mot grunn.

- Bekledd med fliser, laminat og parkett.

Vegger mot grunn av murkonstruksjoner, stedvis bekledd med påføringsvegger av tre som er bekledd med platekledning.

Elektrisk avtrekksvifte installert i en bod, utover dette naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng anses å være en risiko konstruksjon hvor det ofte, da spesielt i eldre boliger vil være fukt- og kondensproblematikk.

Det er en inspeksjonsluke i trimrom. Her er et synlig saltutslag/fuktvandring i grunnmur og det registreres fuktighet i treverk.

Ventilasjonen er ikke tilfredsstillende og bør vurderes oppgradert.

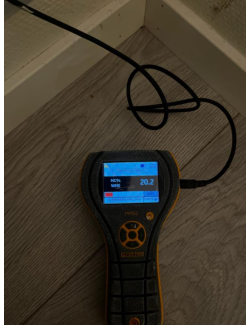
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapper av tre med spilerekkverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 2,7 kvm.

Belegg på gulv, fliser/malt overflater på vegger og malt panel i himling.
Varmekabler i gulv.

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

Alder er ukjent, badet er av høy alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

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

HELHETSVURDERING

Badet er av høy alder, bærer preg av dette og fremstår som slitt.

Registrerte avvik:

- Saltutslag og missfarging i fuger.
- Sprekk i fuger og enkelte fliser.
- Dårlige fuger på belegg i hjørne.
- Belegg er stedvis løsnet litt fra underlag.
- Ikke fagmessig utførelse rundt blandebatteri i dusj.
- Ikke etablert tilluft til badet.
- Åpning rundt avløp fra vask (våtsone).

På bakgrunn av overnevnte avvik, alder og helhetlig vurdering så anbefales det renovering av bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 6,3 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.

Inneholder: Varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin samt innredning med laminat benkeplate og nedfelt vask av stål.

Eier opplyser om at vaskerommet ble utbedret i 2017 etter en lokal vannskade fra tak.

- Flisarbeider er utført av Sotra Bad AS.
- Takkonstruksjonen, plating og isolering er utført av Landro Bygg AS.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

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

HELHETSVURDERING

Det blir registrert avvik som tilsier at rommet må holdes under oppsyn og at det må utføres noe utbedringer.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Ingen fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og tilnærmet helt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, men vær oppmerksom.

Om avviket skal lukkes så må det støpes nytt fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, men eier opplyser om at arbeider er utført av Sotra Bad AS.

Det er ingen membran/mansjett under klemring i sluk, løsningen er dermed ikke tett og TG 3 må derfor settes iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vaskerommet har fungert og fungerer i det daglige med avviket, men vær oppmerksom på at det er fare for utettheter.

Om avviket skal lukkes i sin helhet så må det legges ny membran og monteres mansjett. Dette estimeres til 50 000 - 100 000 NOK.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er slitt og det registreres fuktskader.

Det blir også registrert fukt i bunnplate under vask på befaring (TG 3).

Eier opplyser om at det har vært en mindre lekkasje fra rør under vask som nå er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser og utbedring.

Mrk.:

Estimat er basert på utskifting av ett skap og ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via vindu.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 8 kvm.

Tilstandsrapport

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

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

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2018.
Arbeidene er da utført av:
- Sotra Bad AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

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

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

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

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Mrk.:
Fuger er nylig utbedret/pusset, kan ikke utelukkes at det da er riss i fuger.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/sprekk i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskene er i dag tett, men vær oppmerksom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot yttervegger, hulltaking blir derfor ikke utført.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 4,5 kvm.
Laminat på gulv, slette malt plateledning/malt panel på vegger og malt panel i himling.
Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ikke installert stekeovn eller platetopp dermed ikke ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk/ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk/ventilasjon må etableres, spesielt om rommet skal oppgraderes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 28,5 kvm.
Skiferfliser på gulv, slette malte vegger og himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med underlimt vask av stål.
Veggmontert ventilator.
Plass for kjøleskap/fryseskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Micro.
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Dampstekeovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synes å være en mindre setning v/skyvedør. Dette har medført et noen fliser har løsnet samt at det er bom (hulrom) under enkelte fliser.

Innredning har forøvrig noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,8 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og takplater i himling.

Inneholder: Toalett og innredning med servant.

Avtreksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør samt noe kobber.

Fordelerskap er plassert på bad 2. et.

Fordelerstamme plassert i bod u.et.

Stoppekran er ikke lokalisert, men antatt i bod (lite tilkomst på befaring).

Vannrør antatt fra 2018, 2007 samt noe eldre rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uisolerte rørføringer i grunnmur, kan være utsatt for frost.

Fordelerstamme er ikke montert i skap eller iht. Dagens standard. En fordelerstamme er også løs.

Ikke montert tettemuffe på ytterrør i kjøkkenskap.

Dels eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere av rørlegger. Dersom bad/kjøkken i kjeller pusses opp, påse at også vannrør blir oppgradert/ytterligere kontrollert.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Ikke mulig å konstatere hvordan lufting av anlegg er løst.

Avløpsrør antatt fra 2018, 2007 samt noe eldre rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lufting av anlegget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Boligen har i all hovedsak naturlig ventilasjon.
Periodisk avtrekk fra en bod i u. Et og bad.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstillers ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i all hovedsak rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmpumpe.
- Varmekabler på bad, entré, kjøkken, gang, soverom, vaskerom og u- etasje.
- Varmefolie i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, virket på befarings.

Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Sikringskap er plassert i gang 1. et.
Inneholder: Automatsikringer.

Eier opplyser om følgende:

Foreligger komplett samsvarerklæring på hele boligen. Alt utført av Elektropartner as i 2006.

Unntak er rehabilitering av undertegnede som har gr. L sertifikat og er utdannet elektroingeniør og har tillatelse til å foreta installasjoner på egen bolig. Dette gjelder følgende, og samsvarerklæring foreligger:

- Installasjon av varmekabler på bad 2.etg. ved rehabilitering i 2018.
- Utskifting av innfelt belysning til LED belysning i stue og kjøkken, delvis gang.

Solcelleanlegg er installert av OTOVO AS, og er leaset med månedlig fakturering på ca. kr. 950,- Samsvarerklæring skal foreligge hos OTOVO AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Se opplysninger over.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Se forøvrig beskrivelse over.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. 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/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje: 

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og murkonstruksjoner.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss/sprekker i pussede overflater.

Lite masser inn mot grunnmur v/hjørne på kjøkken.

Innvendig saltutslag og noe missfarging på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og lokal utbedring.

Terrengforhold

I all hovedsak flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Iht. NVE så kan eiendommen være utsatt for overvann.

- Risiko 2 av 6 (hvor 6 er mest sannsynlig).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Bindingsverk av trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Valmet takkonstruksjon med takstoler i tre. Undertak av sutak, sløyfer og lekter. Yttertak tekket med betongstein. Leddport i tre med motor. Innlagt strøm og belysning.

Vedlikehold

Garasjen er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten, dette iht. Avhendingsloven.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

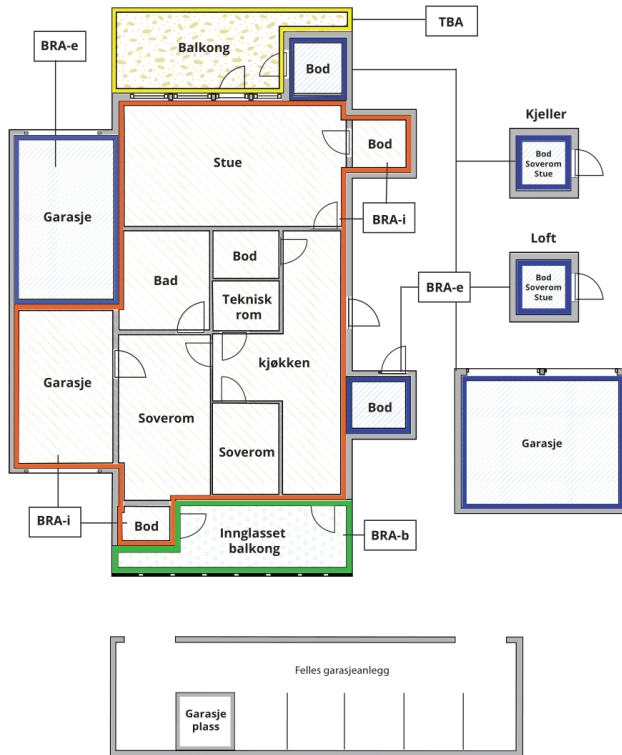
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | 58 | | | 58 | | | 58 |
| 1. Etasje | 123 | | | 123 | 66 | | 123 |
| 2. Etasje | 43 | | | 43 | 7 | | 43 |
| SUM | 224 | | | | 73 | | 224 |
| SUM BRA | 224 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Trimrom , Trapperom , Bod 1, Bod 2 | | |
| 1. Etasje | Vaskerom , Kjøkken , Entré , Toalettrom , Gang , Soverom, Stue | | |
| 2. Etasje | Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad | | |

Kommentar

Underetasje

- Entre: 2,5 kvm.
- Bad: 2,7 kvm.
- Kjøkken: 4,5 kvm.
- Stue: 16,6 kvm.
- Trimrom: 7,7 kvm.
- Kott under trapp: 1,5 kvm.
- Trapperom: 1,5 kvm.
- Bod 1: 6,8 kvm.
- Bod 2: 9 kvm.

1. Etasje

- Entre: 4,3 kvm.
- Vaskerom: 6,3 kvm.
- Bod: 3,3 kvm.
- Toalettrom: 1,8 kvm.
- Gang: 14 kvm.
- Kjøkken: 28,5 kvm.
- Soverom: 11,2 kvm.
- Stue: 51,5 kvm.

2. Etasje

- Gang: 3,5 kvm.
- Soverom 1: 8,7 kvm.
- Soverom 2: 10,9 kvm.
- Soverom 3: 6,8 kvm.
- Bad: 8 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger som foreligger stemmer ikke med dagens bruk eller innredning.
Det er utført bruksendringer av flere rom som ikke er byggemeldt.
Ferdigattest foreligger ikke på hele boligen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å få bekreftet at hele boligen er godkjent iht. Dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er under 2,4 meter.
Rom i underetasje som er betraktet som rom for varig opphold har ikke tilfredsstillende dagslysgrav.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. Etasje | | 36 | | 36 | | | 36 |
| SUM | | 36 | | | | | 36 |
| SUM BRA | 36 | | | | | | |

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 204 | 20 |
| Garasje | 0 | 36 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.6.2024 | Kristoffer Sæle | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 209 | 448 | 0 | 0 | 709.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Øvre Våganeset 3

Hjemmelshaver

Randal Anne-Line, Næss Rudi

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 |
|------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | 11.06.2024 | Boligen er kontrollert opp mot tidligere salg hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm. | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | 11.06.2024 | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Infoland.no | 11.06.2024 | Generell informasjon om boligen. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Statens Kartverk | 11.06.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Egenerklæring | 11.06.2024 | Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring. | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CH2044>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Mekleriet AS | Oppdragsnr. | 81230575 | | |
| Adresse | Øvre Våganeset 3 | | | | |
| Postnr. | 5106 | Sted | Øvre ervik | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2017 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 6 | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Frende | Polise/avtalenr | 4610147 | | |
| Selger 1 Fornavn | Rudi | Etternavn | Næss | | |
| Selger 2 Fornavn | Anne-Line | Etternavn | Randal | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Sotra Bad AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt bad overetasje 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Sotra Bad AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Dokumentasjon samsvarserklæring / våtromssertifisering skal foreligge hos firma, og være innlevert til Bergen Kommune.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Det skal foreligge hos Sotra Bad.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Det skal ha vært gjort av Sotra Bad.

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Tett Overvanns-kumme og rør renset .

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

VITEK AS 2020

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

Nei Ja Kommentar

Antydning til fuktinnsig i mur ved kjellerdør.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Litt sukkermaur noen år
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar Utettheter i tak utbedret, skiftet tak der det var lekkasje
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Bjørneforden tømrerservice
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet tak og undertak 2022-2023
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Rudi Næss
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Legging av nye varmekabler med termostatstyring/gulvføler 2018. Utskiftning av gamle halogen downlights til nye LED lamper i kjøkken og stue.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar Samsvarserklæring av Rudi Næss , arbeid på egen bolig , elsertifikat gruppe A og L
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Ladeboks i garasje
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring på nytt tak fra Bjørnefjorden Tømrerservice.

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 07.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 209 **Bruksnr.:** 448

Adresse: Øvre Våganeset 3, 5106 ØVRE ERVIK

Referanse:

| | |
|--------------|--|
| Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. |

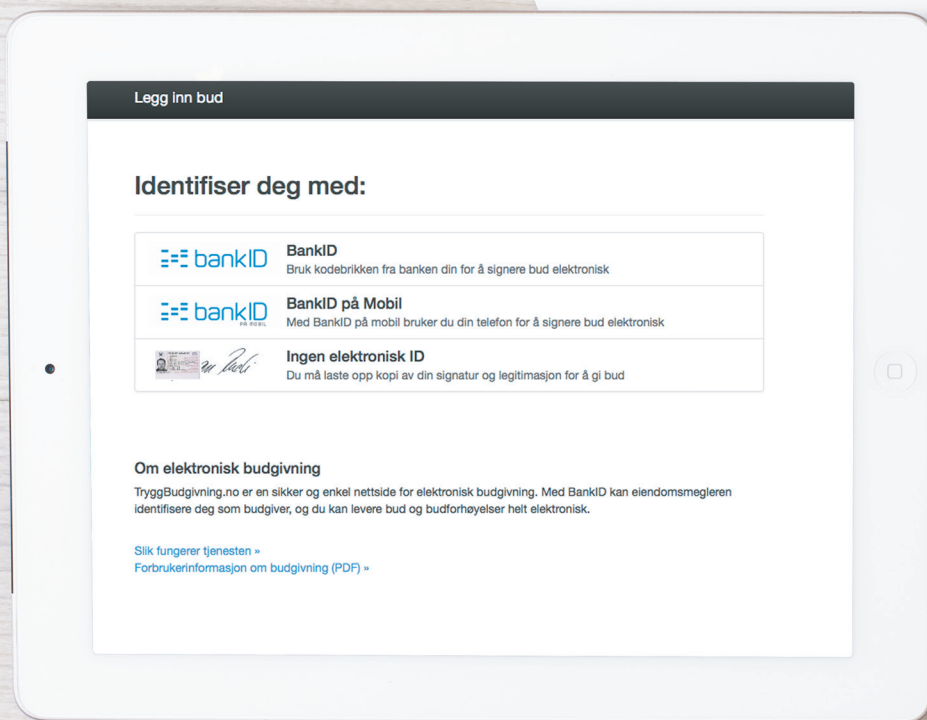
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3258946/ewwbxpiig>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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 salgssopplysninger, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

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

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, 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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no