

Æ

Hjortevegen 26C

5236 Rådal · 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

E

finne ditt nye hjem

E



Emilie Ødemark

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

90 26 30 93

eos@eie.no

EIE Bergen Sentrum

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	153

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

Hjortevegen 26C, 5236 RÅDAL

MATRIKSEL

Gnr. 40 Bnr. 706 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 131 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 131 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1961

TOMT

Eiet tomt 462 kvm

Se vedlagt basiskart for tomtegrense.

PRISANTYDNING

6 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 07.11.24 12:01

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

kr 163 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 653 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 673 390,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 533 pr. år

EIER

Kristoffer Døskeland

Beskrivelse

PARKERING

Parkering på eiendommens tomt med elbilader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en strålende beliggenhet på Skjold med kort avstand til alt man trenger i den travle hverdagen. Solen har man lenge, så her kan man nyte lange dager med sol fra uteplassen og hagen på eiendommen. Området er meget barnevennlig og det er kort vei til både barneskole og flere barnehager. Fra Hjortevegen 26c er det også gangavstand til bybanestoppet og Sparbutikken på Skjold.

Det er også kort spasertur til Laguneparken med de fleste servicetilbud, samt buss- og bybaneterminal. Det er gode turmuligheter rett ut fra døren med den gamle "Osbanetraseen", Smøråsfjellet og Stendafjellet i umiddelbar nærhet. De store idrettsanleggene på Slåtthaug og Nesttun idrettspark er heller ikke langt unna. Korte kjøreavstander til store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad, samt Bergen Lufthavn Flesland. Kort kjøre eller bybanetur til Bergen sentrum.

TOMT

Eiet tomt, 462 kvm

Se vedlagt basiskart for tomtegrense.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

U.etg: 40 kvm (BRA-i)

1.etg: 47 kvm (BRA-i)

2.etg: 44 kvm (BRA-i)

Rekkehuset går over tre plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

U.etg: Bad, trapperom og kjellerstue (Ikke godkjent for varig opphold p.t. Søknad om bruksendring er sendt til kommunen. Se under avsnitt under *ferdigattest* for mer info.)

1.etg: Entré og stue/kjøkken

2.etg: Trapperom, bad og 3 soverom.

BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter: Grunnmur av murkonstruksjoner som er

pusset og malt. Gulv mot grunn av støpt betong. Eier opplyse rom at boligen kan være pelet i senre år.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av tre- og murkonstruksjoner. Utvendig bekledd med trekledning.

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

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:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimater: Ingen umiddelbar kostnad

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Sprekk i murvegg på loft (er undersøkt av Node). Ingen lufting i konstruksjonen ut mot kister.

Rekkverk er lavere en dagens krav.

Innvendig: Håndløper på vegg er ikke etablert.

Kjøkken > 1. Etasje: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tomteforhold: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eiendommen ligger i ett område som iht. NVE er kan være utsatt for overvann: Overvann - Risiko 2 av 6 (hvorav 6 er mest sannsynlig).

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

STANDARD

Velkommen til populære Hjørtevegen 26C og til dette nydelige

enderekkehuset! Her bor du svært fint til i et veletablert og svært barnevennlig område med kort vei til alt du skulle trenge i en travel hverdag. Boligen holder en gjennomgående høy standard og ble pusset opp i nyere tid.

Entreen er fliselagt og kan innredes med en praktisk garderobe for smart oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det med andre ord enkelt å holde overflater ryddige og rene. Det kan også være verdt å nevne at det er varmekabler i gulv. På lik linje med resten av boligen er overflatene lyse og slette. Alt i alt er dette et fint, men ikke minst praktisk rom som setter standarden for resten av boligen. Fra entreen er det videre direkte tilkomst til både stuen, kjøkken, bad og ett av boligens soverom.

Vi starter i stuen som virkelig er ett fantastisk rom å oppholde seg i. Rommet har store vindusflater og ikke minst en svært sosial og åpen planløsning. Rommets gode areal og utforming gjør det til en lek å innrede og kan enkelt deles i ulike soner. Her har du god plass til stort spisebord/langbord i tillegg til sofahjørne/mediasone. Praktisk plassert midt i rommet finner du en fin, men ikke minst effektiv peisovn.

Herfra er det også utgang til en koselig terrasse. Her kan du nyte varme og solrike sommerdager. Størrelsen gir deg godt med spillerom når det kommer til utemøbleringen.

Kjøkkenet er tradisjonelt ett rom hvor en travel småbarnsfamilie tilbringer mye tid i hverdagen. I dette tilfellet vil ikke det være noe problem. Dette kjøkkenet er nemlig like funksjonelt og innholdsrikt som det er moderne. Kjøkkenet er nytt fra 2022 og har underskap med slette fronter og en slitesterk laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt. Av integrerte hvitevarer kan vi nevne; stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. På lik linje med stuen er det også flere gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Boligen har totalt 3 soverom, som alle ligger i 2.etasje. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. Alle soverommene er ellers romslige med plass til alt du skulle trenge.

Underetasjen har også en egen stue. Perfekte sted for ungdommene å invitere venner på besøk. Herfra er det også direkte utgang til de fantastiske uteområdene. Bruksendringen av kjeller er ikke godkjent og søknad angående dette er sendt. Uteområdet består av en stor og flott opparbeidet hage. Her kommer hele familien til å tilbringe mye tid på varme sommerdager!

Boligen har to bad, praktisk plassert i andre- og underetasjen. Hovedbadet finner du i andreetasjen og har fliser på gulv med slett, malt himling. Det er installert innfelte downlights i himling og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusj med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Det andre badet finner du i underetasjen og inneholder dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Begge badene har ny membran og nye fliser i 2024. Dette er gjort av fagfolk.

Loftet gir deg ekstra oppbevaringsplass og er praktisk for en travel familie.

Oppsummert er dette ett svært lekkert enderekkehus med løsninger som er utvalgt til å passe en travel familie, uten at det går på kompromiss med det visuelle. Her tror vi at du vil trives - Velkommen på visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ingen ferdigattest i kommunens registre.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Boligens underetasje er ikke godkjent for varig opphold ref. tegninger tilsendt fra kommunen. Dør og sidefelt vindu som er satt inn på østsiden i underetasjen, og dobbel skyvedør og utvidelse av stuen på sørsiden i 1. etasje er ikke godkjent. Det samme gjelder vindu som er satt inn på østsiden i 1. etasje.

Selger informerer om at det 16.10.24 er innsendt søknad om påbygg, tilbygg, fasade- og bruksendring. Tilsvar på søknaden kan ta opptil 12 uker. På et tidspunkt etter at huset ble bygget utvidet husene i rekken inngangspartiet i 1. etasje (under terrassen i 2. etasje). Det er uvisst når denne endringen ble gjennomført og om det var et søknadspliktig tiltak på gjennomføringstidspunktet. For ordensskyld er tilbygget medtatt i søknaden.

Kjøper gjøres oppmerksom på at godkjenning av søknad ikke er garantert. Kjøper overtar ansvaret for å følge opp søknadsprosessen og bærer risikoen for at dersom søknad ikke blir godkjent. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for kostnader eller konsekvenser som måtte oppstå i forbindelse med denne prosessen, herunder ved at det ikke blir gitt byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller at det må gjennomføres bygningsmessige tiltak for å få byggetillatelse eller ferdigattest. Redegjørelse fra Anton arkitekt AS er vedlagt salgsoppgaven. Konferer megler for ytterligere info eller oversending av søknad.

Eier solgte eiendommen i 2022, men det ble avdekket håndverksmessige feil og ukjente forhold som selger ikke var klar over, noe som gjorde at selger valgte å godta heving og kjøpe tilbake eiendommen. Boligen er i ettertid av dette blitt utbedret og forholdene som ble påpekt den gang er blitt vurdert, opplyst om og rettet opp. Sammenfatning av saken står beskrevet i egenerklæringseskjema. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i entre.
- Varmekabler i kjellerstue.
- Luft til luft varmepumpe.
- Peisovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget, og tildeles dermed dårligste energimerking.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 533 pr. år

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. 6052 pr. år i 2023 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

Storebrand Polisenummer: 9572556

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 099 442,- Som sekundærbolig Kr. 4 177 880,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
- 194 liters varmtvannstank fra 2022.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Hovedsikring på 63 ampere.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Alle integrerte.

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 er pliktig medlemskap i Hjortevegen Velforening. Det betales kr. 750,- årlig i forbindelse med snømåking av felles, privat veg.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

I fm. skadedyr har Anticimex vært inne i boligen ved flere anledninger for å kartlegge problemer knyttet til skadedyr (gnagere - rotter/mus). I denne forbindelse gjorde Ludvigsen Bygg AS tiltak for å sikre mot videre inntrekk på badet i underetasjen. Anticimex ble kalt inn til fysiske befaring og konstaterer følgende i sin rapport (etter at tiltak ble utført): "Ut i fra de tidligere angrep av rotter i boligen er boligen nå vurdert til å være sikret mot videre inntrekk av rotter. Kunden har utført sikringstiltak i kjelleren på bad og fjernet synlig gammel aktivitet av rotter. Vurderingen er basert på de synlige forhold som er avdekket og kan ikke utelukke eventuelle inntreksveier som kan være skjult i konstruksjonen."

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.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet 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 regulert til ytre fortettningszone ifølge Bergen kommune.

PlanID: 30350000

Plantype: 30

Plannavn: FANA. GNR 40 BNR 7, SKJOLD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.12.1956

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan:

PlanID:65270000

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt:19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner:

PlanID:65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 86,6%

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 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

kr 163 490,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 653 490,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 673 390,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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: 50 000,-

Tilrettelegging: 9 990,-

Grunnpakke: 9 990,-

Markedspakke: 19 990,-

Oppgjørshonorar: 5 500,-

Visningshonorar: 2 490,-

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

OPPDRAKSNUMMER

81-24-0676

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 bygningsstrykkes 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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

Emilie Ødemark
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 90 26 30 93
[/ E-post: eos@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

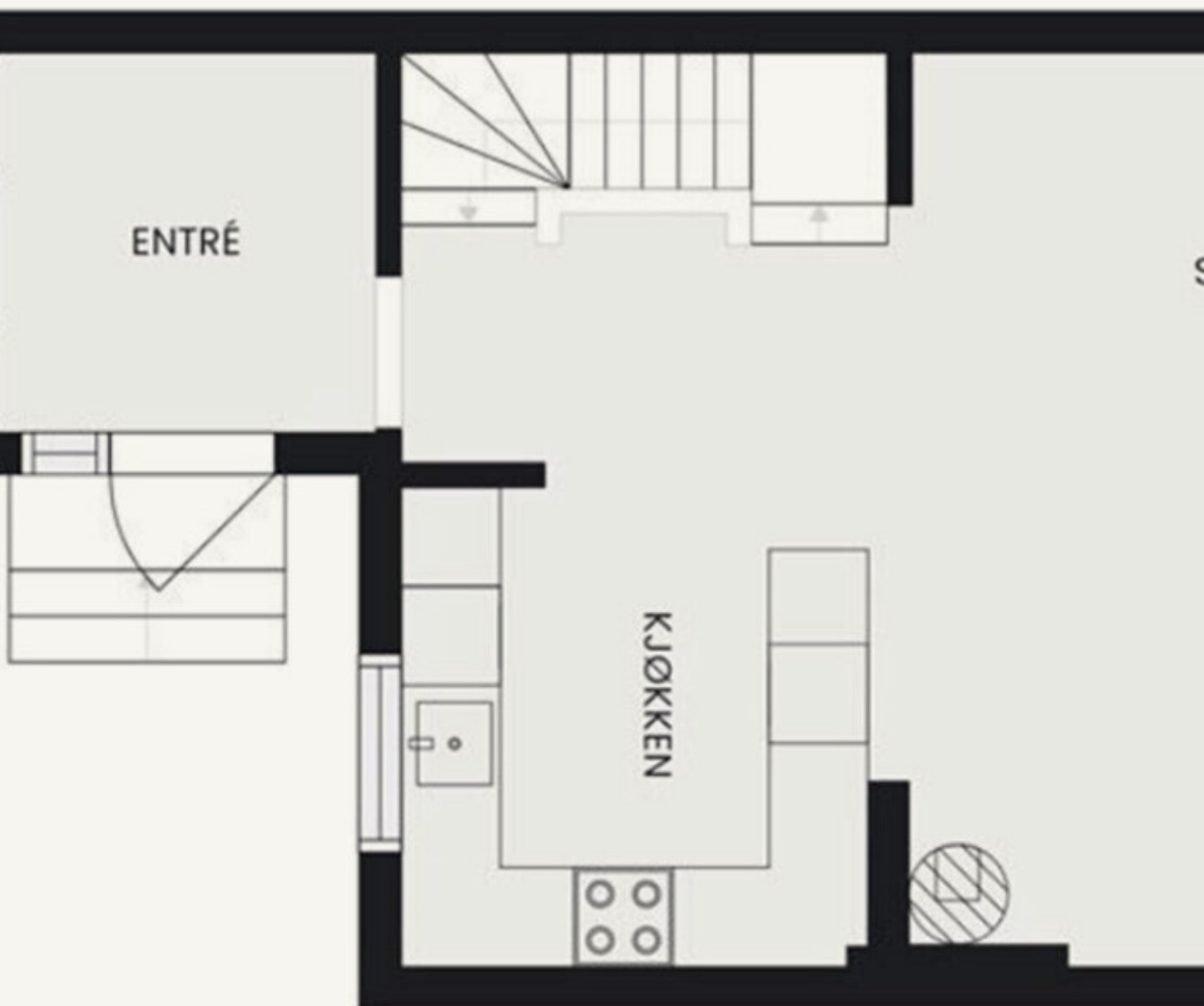
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



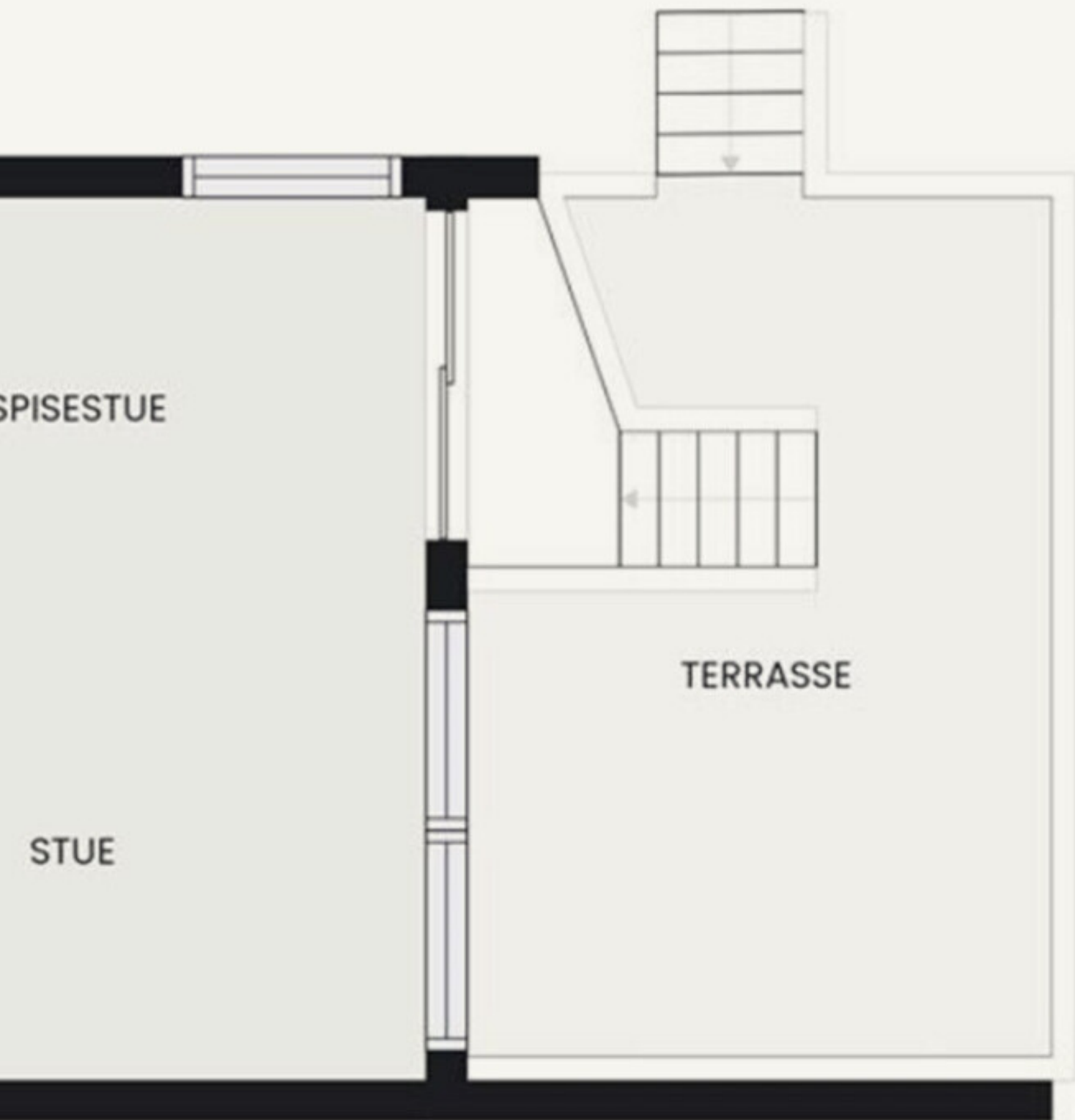






ENTRÉ

KJØKKEN

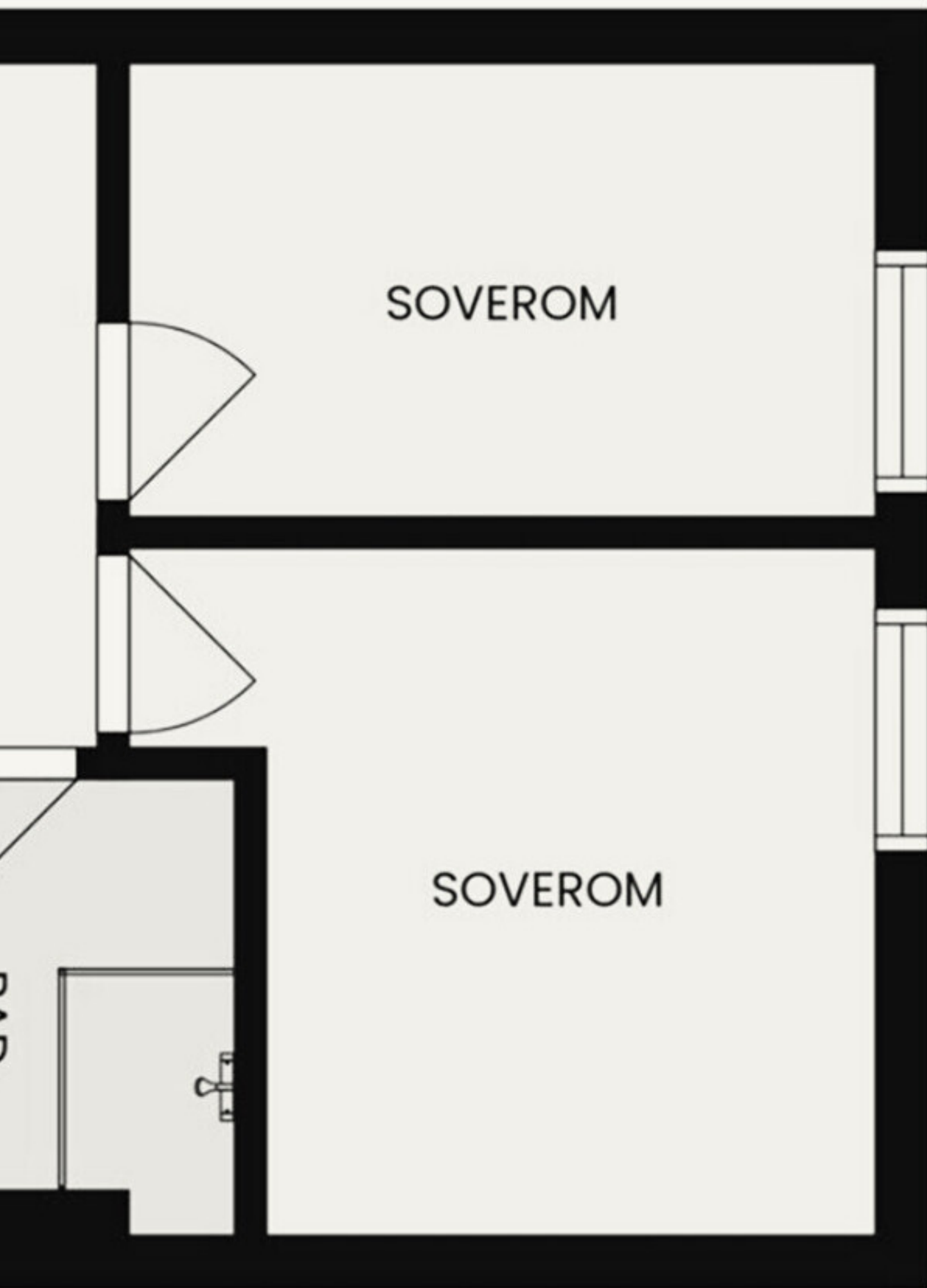


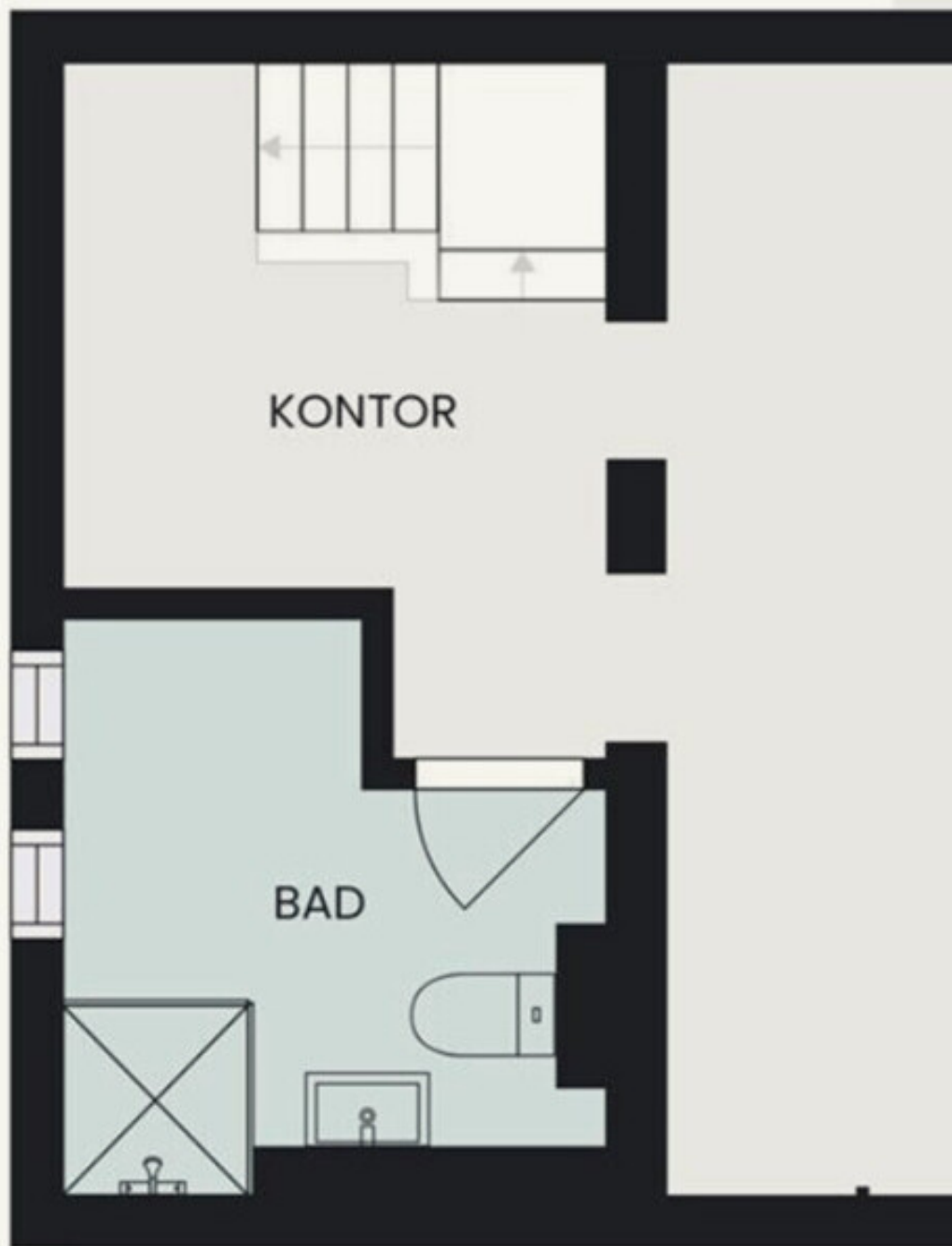


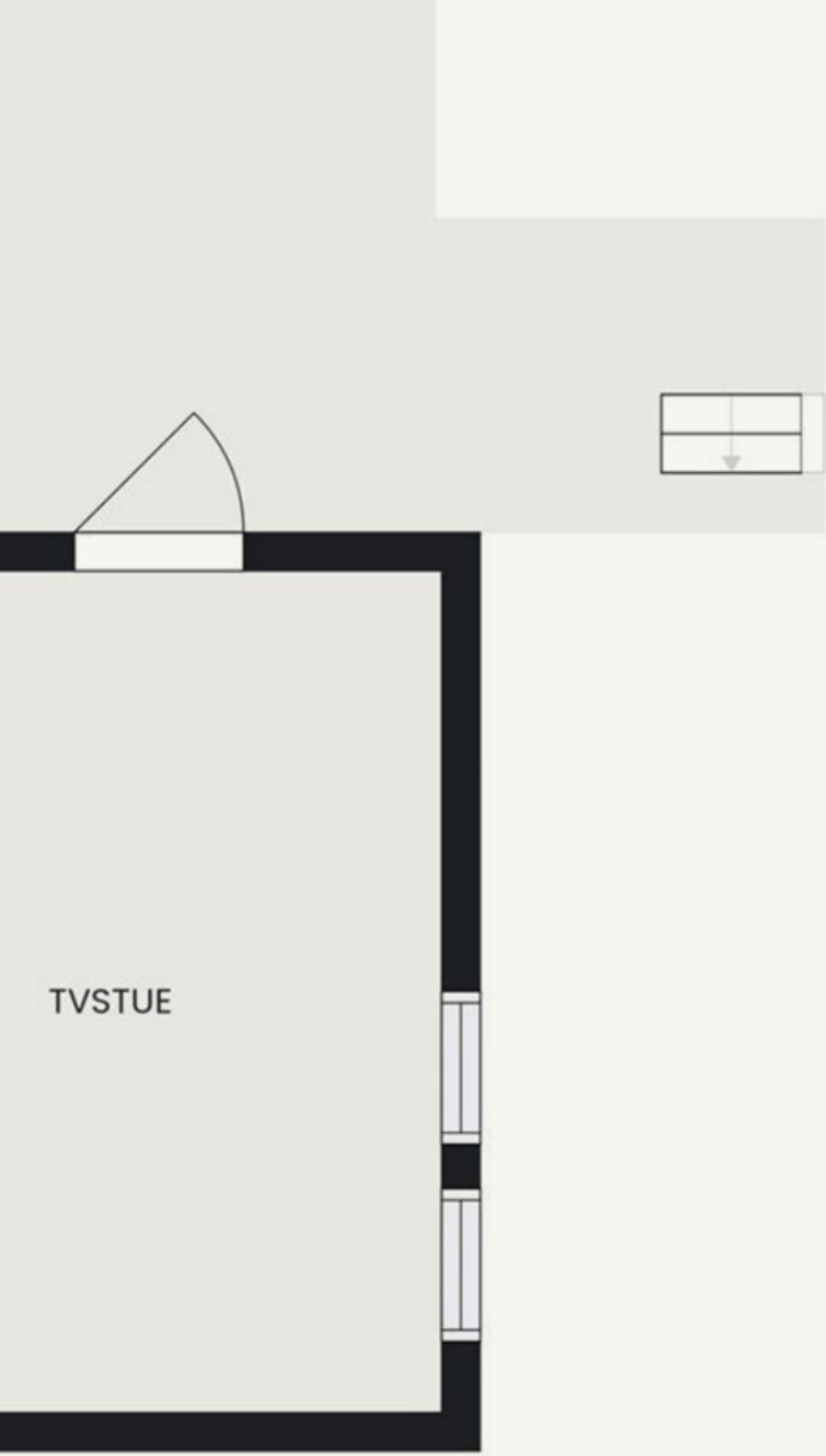
BALKONG

SOVEROM

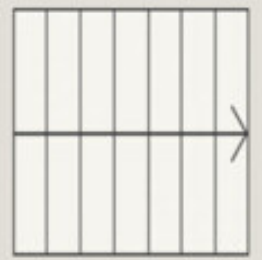
BAD





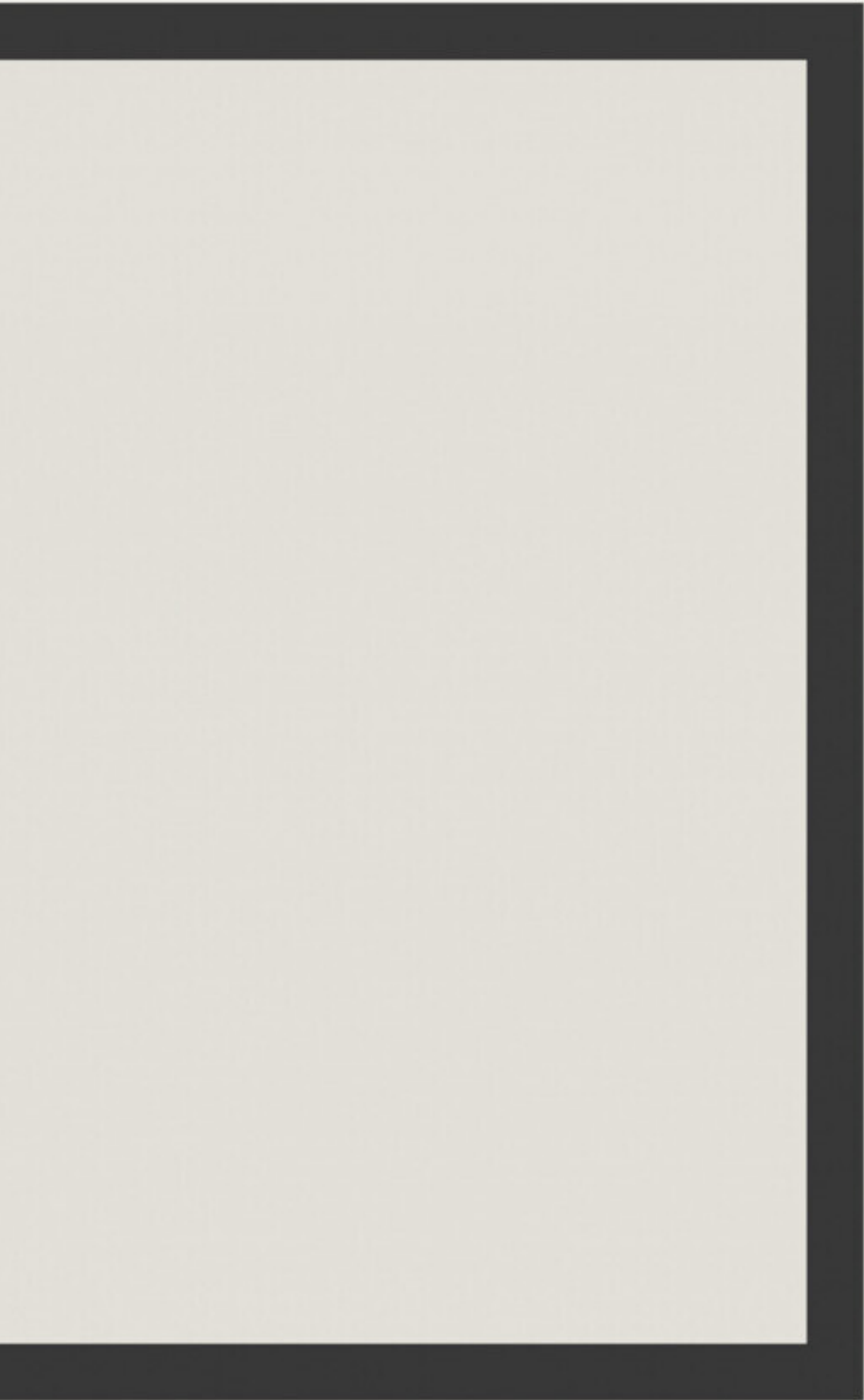


TVSTUE



Loft











































































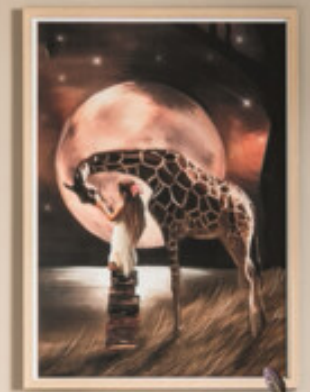








































































ZAPTEC





33



Dyrhaugen














9 10 11

INFORMASJON & DOKUMENTER

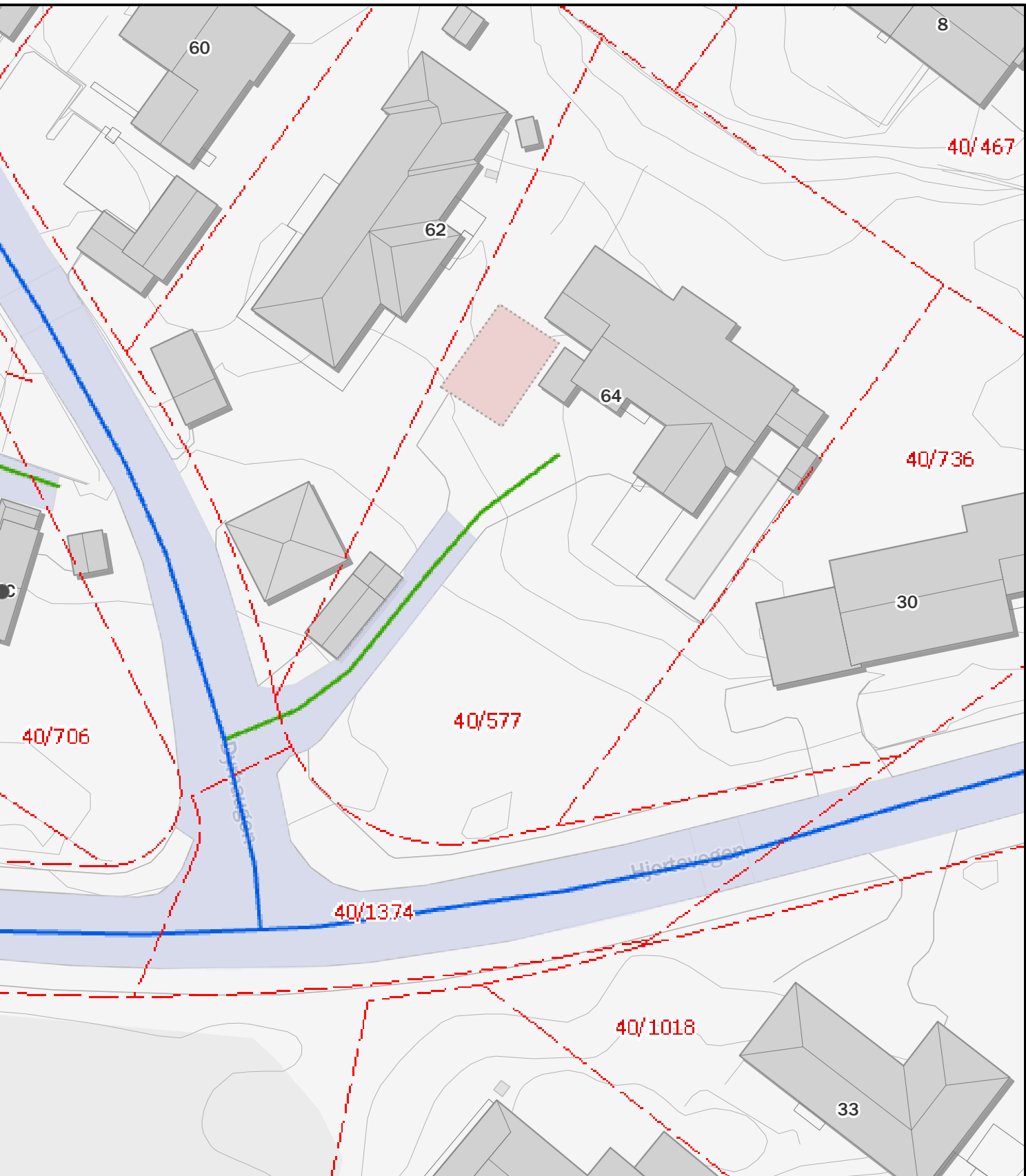




8.11.2024, 19:34:28

	Flate		Eiendomsteker		Fortau/gangfelt		Veg
	Eiendomsflater		Vegflate		Gangfelt, ukategorisert		Enk
	Eiendomsgrenser		Sikker grense		Gang-/sykkelveg		Enk
					Gangveg, ukategorisert		

vegstatus



kelbilveg, Kommunalveg

kelbilveg, Privat

Hentet fra Bergenskart.no

og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

Referat årsmøte i Hjortevegen Vel

Dato: 13.06.2024 kl 19:00 - 20:30

Sted: Hjortevegen 24a

Tilstede: Ingthor Sigurdarson, Håkon Lystad, Susanne Johnson, Lars Henrik Paarup Michelsen, Bernhard Hafting, Tor Snarberg (til valg) og Eirik Hugnastad (til valg)

Fravær: Håkon Lystad, Susanne Johnson

Sak 01/24 - Godkjenning av dagsorden.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

Sak 02/24 - Gjennomgang av protokoll årsmøte 2023

Vedtak: Protokollen ble bekreftet

Sak 03/24 - Godkjenning av årsregnskap 2023 (vedlagt)

Vedtak: Regnskapet ble godkjent

Styret noterer et underskudd på ca 5000 kroner for 2023 grunnet høye måkekostnader.

Sak 04/24 - Skadedyrbekjempelse.

- i) **Det er observert mye rotter den siste tiden, og det er kommet spørsmål til styret fra flere beboere om skadedyrbekjempelse. Vi har fått tilbud fra Cytox (på Apeltun) om serviceavtale for skadedyrbekjempelse.** En serviceavtale vil bidra til å redusere rotteplagene i området. Merkostnadene må hentes inn i økte kontingenter. Tilbudet vi har fått er på 15000 inkl mva som tilsvarer 577kr pr husstand per år.

Vedtak: Styret vedtok enstemmig å undersøke muligheten for å inngå avtale med Cytox for ett år, med forbehold om at det ikke er fare for husdyr som evt spiser rottene som har fått i seg gift.

Dersom plagene blir redusert eller forsvinner vil styret vurdere om det er nødvendig med forlengelse neste år. Det er ønskelig at Cytox kommer i gang raskt i god tid før høsten og vinteren kommer.

Sak 05/24 - Fastsettelse av kontingent 2024

Vedtak: Kontingenten for 2024 fastsettes til kr 1300 per husstand dersom det inngås avtale med Cytox, som er 800 kroner mer enn i 2023. Dersom det ikke inngås en avtale med Cytox, økes kontingenten til 750 kroner.

Økningen er stor, men skyldes at dagens inntekter ikke er tilstrekkelig til å dekke eksisterende kostnader til brøyting/salting. I tillegg ønsker årsmøtet å gjøre noe med rotteproblemet i gaten - som vil øke driftsutgiftene ytterligere (jf. sak 04/24). Om noen har behov for å dele opp betalingen, tilrettelegger vi for det.

Sak 06/24 - Sommerfest / sosialt

Sommerfesten blir etter sommeren i år. Hold av datoen 16.08.24

26B lager plakater til postkassestativene og setter ut i god tid.

Julesamlingen og julepyntingen ble trukket fram som positivt. Tradisjonen fortsetter i 2024.

Dugnad før 17. mai ble bestemt til onsdag 14. mai 2025

Sak 07/24 - Valg / Endring på representanter

Vedtak: Ny styresammensetning ble vedtatt. Tor Snarberg (nr 16) og Eirik Hugnastad (nr 18) ønskes velkommen i styret. Endringen i styret meldes inn til Brønnøysund via samordnet registermelding. Vi takker Susanne på vegne av alle i gaten for lang og tro tjeneste.

Sak 08/24 - Annet

A. Gjennomgang av medlemsregister (evt mangler)

Vedtak: Medlemsregister ble oppdatert med nye medlemmer.

B. Hull i veien ved garasjene mellom 18 og 20. Ingthor sjekker med Lars vedr forsøk på å fylle. Det er usikkert om dette er privat eller felles anliggende.

C. Parkering foran utkjøring parkeringsplass for nr 16b. Tor sjekker mulighet for å sette opp skilt om parkering forbudt utenfor utkjøringen.

D. Styret har den siste tiden fått flere henvendelser vedr. parkering utenfor Hjortevegen 16. Det har tidvis vært svært mange biler til salgs som står oppstilt utenfor denne adressen, og det blir stilt spørsmål om det er tillatt å drive næringsvirksomhet på denne måten.

Styret har notert seg disse henvendelsene og oppfordrer alle til å bruke private arealer på en god og hensynsfull måte - uten sjenanse for naboer. Vi har også et kollektivt ansvar for å ivareta trafikksikkerheten i gaten. Styret minner også om at nødetater og brøytebil må ha god tilkomst, sommer som vinter.

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Hjortevegen 26C

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	706	0	0

Kommune BERGEN

Adresse Hjortevegen 26C, 5236 RÅDAL

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Endring av bygg - utvendig - Fasade
Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 131 Rekkehus

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Kristoffer Døskeland

Telefon: 41071987

41071987

E-postadresse: kristoffer.doskeland@gmail.com

Adresse: Paradishøgda 14, 5231 PARADIS

ANSVARLIG SØKER

Navn: Anton Arkitekt AS

Telefon: 45914063

E-postadresse: jda@antonarkitekt.no

16.10.2024 12:34:07 AR638560534

Adresse: Revheimsvegen 84 , 5282 LONEVÅG

Organisasjonsnummer: 928233448

Kontaktperson

Navn: Jan-David Antonsen

Telefon: 45914063

45914063

E-postadresse: jda@antonarkitekt.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tilbygg, påbygg, bruksendring, endring av bærekonstruksjoner og fasadeendring

REDEGJØRELSE:

Hjortevegen 26C er et rekkehus som ble oppført på slutten av 50-tallet. Seinere utvidet husene i rekken inngangspartiet i 1. etasje (under terrassen i 2. etasje). Det er uvisst når denne endringen ble gjennomført og om det var et søknadspliktig tiltak på gjennomføringstidspunktet. For ordensskyld er tilbygget medtatt i denne søknaden. Siden tilbygget er under 4 meter fra nabogrensen og under 7,5 meter fra veikant mot Dyrhaugen, er det søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei og nabo i gnr. 40 bnr. 1808 har gitt samtykke til tiltaket. Begge dokumentene er vedlagt.

Deler av terrassen i sør er tatt inn i stuen. Siden denne delen er over eksisterende kjeller, ansees det som et påbygg. Også denne endringen har ukjent byggeår og går igjen hos flere av naboene. For å kompensere for at terrassen reduseres, er det bygget en større terrasse utenfor stuen i sør.

I kjelleren erstattes et vindu av en dør med et sidefelt. I stuen er det innsatt et nytt vindu. En bærevegg mellom stue og kjøkken erstattes av en ståldrager og det settes bæring over den nye døren i kjelleren. På loftet og i kjelleren bruksendres arealer fra tilleggsdel til hoveddel. Det oppføres en sportsbod på 5 kvm i hagen for å erstatte tapt bodareal.

Flere av tiltakene er under 4 meter fra nabogrensen mot Hjortevegen 26B. Naboen har signert en erklæring hvor de samtykker til tiltakene.

Siden noen av tiltakene er gjennomført langt tilbake i tid, søkes det om fravik fra Tek 17 for enkelte bestemmelser. Parkeringssituasjonen endres ikke som følge av tiltaket. Det er tilstrekkelig uteoppholdsareal på terrasse og i hagen.

Før tiltaket var det åpent overbygget areal ved inngangsparti i nord og terrasse i sør. Når tilbygg inngangsparti og påbygg i stue ble oppført, ble dette arealet endret fra åpent overbygget areal til ordinært bruksareal. I tillegg økte bruksarealet med 2,2 kvm, som var utvidelsen av inngangspartiet forbi terrassen i 2. etasje.

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggeteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse:

Se vedleg.

Begrunnelse:

Se vedlegg.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Reguleringsformål:	Bebyggelse og anlegg

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bruksareal (%BRA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 120 %

TOMTEAREALET

Bygeområde/grunneiendom	462,1 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	462,1 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	554,52 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	137,6 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	2,2 m ²
+ Parkeringsareal	36 m ²
= Sum areal	175,8 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 38,04 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.


SIGNERT AV

JAN-DAVID ANTONSEN på vegne av ANTON ARKITEKT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hjortevegen 26 C, 5236 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 706

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 13739-2913

Referansenummer: TH1890

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Rekkehus.

Oppført 1961.

Innredet over tre etasjer.

- Underetasje, 1. Etasje og 2. Etasje.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner som er pusset og malt.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Eier opplyser om at boligen kan være pelet i senere år.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og murkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

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

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:

- Fliser og 1-stavs laminat.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt platekledning.

Takene er bekledd med:

- Slett malt platekledning.

Bad - Underetasje

Areal: 5,8 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

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

Bad - 2. Etasje

Areal: 4,2 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

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

Stue/kjøkken

Areal: 41,7 kvm.

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

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

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

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i entre.
- Varmekabler i kjellerstue.
- Luft til luft varmepumpe.
- Peisovn.

Tekniske installasjoner:

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

194 liters varmtvannstank fra 2022.

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](#)

Rekkehus

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

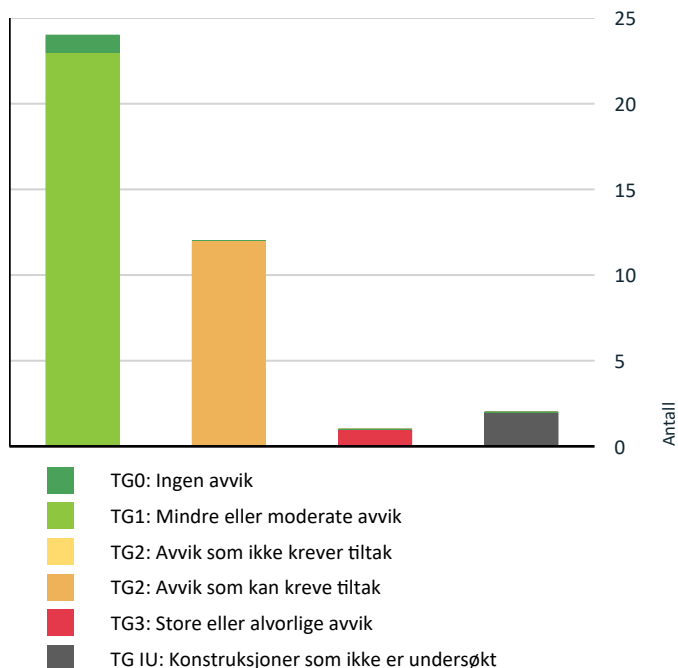
Eier opplyser om følgende endringer som pr. i dag ikke er godkjent, men at bruksendring er sendt inn:

- Fjernet bærevegg i 1. Etasje.
- Utvidelse av stue/kjøkken 1. Etasje.
- Vindu gavt stue/kjøkken 1. Etasje.
- Dør i underetasje.
- Tilbygg under balkong 2. Etasje.

Iht. Eldre tegninger så er underetasje beskrevet som bodareal/vaskekjeller.

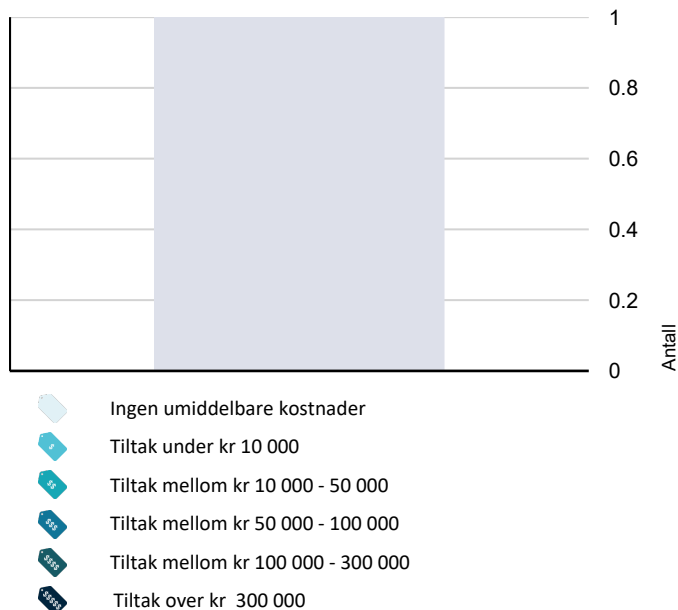
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > 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](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.
Alder er ukjent, men av eldre dato.

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:

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

Takstein er noe slitt, også registrert en del mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i murvegg på loft (er undersøkt av Node).
Kledning er stedvis slitt med noe vedlikeholdsbehov.
- Sprekker og slitasje i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Uisolert konstruksjon.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen lufting i konstruksjonen ut mot kister.

Spor fra Mit i bjelker, men ikke tegn på aktivitet.

Stedvis noe fuktmerker, men ikke registrert fukt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overnevnte avvik anses som normalt iht. Alder og eldre byggeskikk.

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom og hold konstruksjonen under oppsyn.



TG 1 Vinduer - 2012

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmner.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2021

Vinduer med 2-lags isolerglass i vedlikeholdsfrie PVC-karmer.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør - 2. Et

Dør av PVC med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør - 1. Et

Skyvdør av PVC med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrassedør - U. Et

Tilstandsrapport

Dør av PVC med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra trapperom i 2. Etasje til balkong på 2,5 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord og tekket med eldre sinkbelegg.
Rekkverk av tre.

Utgang fra stue/kjøkken i 1. Etasje til balkong/terrasse på 20,5 kvm.
Oppført i trekonstruksjoner.

Utgang fra kjellerstue til terrasse på 17 kvm.
Oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong 2. Etasje:

- Eldre sinkteking på balkong, begrenset rest levetid.
- Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Balkong/terrasse 1. Etasje

- Mindre skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke indikasjoner på uttetheter i dag, men tekking er av en slik alder at den bør vurderes skiftet.

Ikke krav til utbedring av rekkverk opp til dagens krav, men vær oppmerksom på at rekkverk bør forhøyes dersom tekking skiftes.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Gulvene er bekledd med:
- Fliser og 1-stavs laminat.

Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.

Takene er bekledd med:
- 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.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

Merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er innredet under/i mot terreng.

Gulv mot grunn av betong, bekledd med laminat.
Vegger mot grunn av murkonstruksjoner som er pusset.
Innvendige påforingsvegger.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Det gjøres også oppmerksomt på det selger opplyser om i egenerklæring.
Veggen er i dag "ny", det kan derfor ikke utelukkes at fuktnivået kan stige over tid.
Konstruksjonen må derfor holdes under oppsyn.



TG 2 Innvendige trapper

Opprinnelige trapper av tre med spilerekkerverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket er 2cm lavere en dagens krav.
Håndløper på vegg er ikke etablert.
Åpninger i rekkverk på trapp til u. Et er over 10 cm.
Bratt trapp til u. Et.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er iht. Dagens krav, ikke krav til utbedring opp til dette, men det bør vurderes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Areal: 5,8 kvm.

Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

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

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2021/2022 og igjen utbedret i 2024 grunnet feil fall.

Arbeidene er da utført av:

- Ludvigsen Bygg AS.
- KG Elektro AS.
- Salhus VVS AS.
- Bad & VVS AS.
- Sjøthun Service AS (2021/2022).

Det foreligger faktura/beskrivelse/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.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 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.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppusset i 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Dermed ikke krav til hulltaking.

Badet er heller ikke tatt i bruk etter oppussing.

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,2 kvm.
Fliser på gulv, fliser/slett malt platekledning på vegger og slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

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

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2022 og igjen utbedret i 2024 grunnet feil fall.

Arbeidene er da utført av:

- Ludvigsen Bygg AS.
- KG Elektro AS.
- Salhus VVS AS.
- Bad & VVS AS.
- Sjøthun Service AS (2021/2022).

Det foreligger faktura/beskrivelse/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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 40 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 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppusset i 2024 og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Dermed ikke krav til hulltaking.

Badet er heller ikke tatt i bruk etter oppussing.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 41,7 kvm.

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

IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

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

Vannstoppventil og komfyrvakt er installert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på bad underetasje.

Stoppekran er plassert i luke på bad og i fordelerskap.

Merknad:

- Eldre inntaksledning av kobber i fra underetasje og ut (ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast inne i boligen.

Lufting med durgoventil på loft.

Merknad:

- Eldre avløpsrør av soil i fra underetasje og ut (ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Rom under terreng har bare naturlig ventilasjon, på generelt grunnlag så anbefales det avtrekksanlegg i denne type rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av ventilasjon anbefales.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i entre.
- Varmekabler i kjellerstue.
- Luft til luft varmepumpe.
- Peisovn.

Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank plassert på bad i underetasje.

Årstill: 2022

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 trapperom 2. Etasje.

Hovedsikring av typen Skrusikringer, utover dette automatsikringer.

Hovedsikring 32 ampere.

Lastbryter på 63 ampere.

Kurser:

25 ampere 2 stk.

15 ampere 8 stk.

13 ampere 4 stk.

Avvik:

Eldre inntak og lav hovedsikring (oppgradering bør vurderes).

Eier har opplyst at sikringene på kjøkkenet går når oppvaskmaskin og microbølgeovn står på.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Varmekabler er lagt med egeninnsats før innstøping, men de er tilkopleet til strømmettet av KG Elektro AS.

Alle øvrige arbeider er utført av KG Elektro AS, Bergen Elektro Automasjon AS og SAS Elektroservice AS.
- 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?
Ja Eier har opplyst at sikringene på kjøkkenet går når oppvaskmaskin og microbølgeovn står på.
- Har det vært brann, branttilløp 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

- 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

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at drenering ved inngangsparti er dels oppgradert/fornytt i 2024, men ikke komplett skiftet. Synlig utvendig isolasjon, knotteplast og beslag.

Drenering på fremside er ukjent.

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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Grunnmur er innvendig bygget inn og lar seg derfor ikke kontrollere, utvendig er det nyere overflatebehandling på grunnmur og eventuelle sprekker vil derfor ikke være synlig nå.

Eier opplyser om at huset kan ha blitt pelet etter byggeår, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

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.

Mrk.:

Grunnforhold/fundamenter er ikke undersøkt, også ukjent forhold.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

📍 TG 2 Terrengforhold

Flat tomt, opparbeidet med grusset inngangsparti og gressplen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i ett område som iht. NVE er kan være utsatt for overvann:

Overvann

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

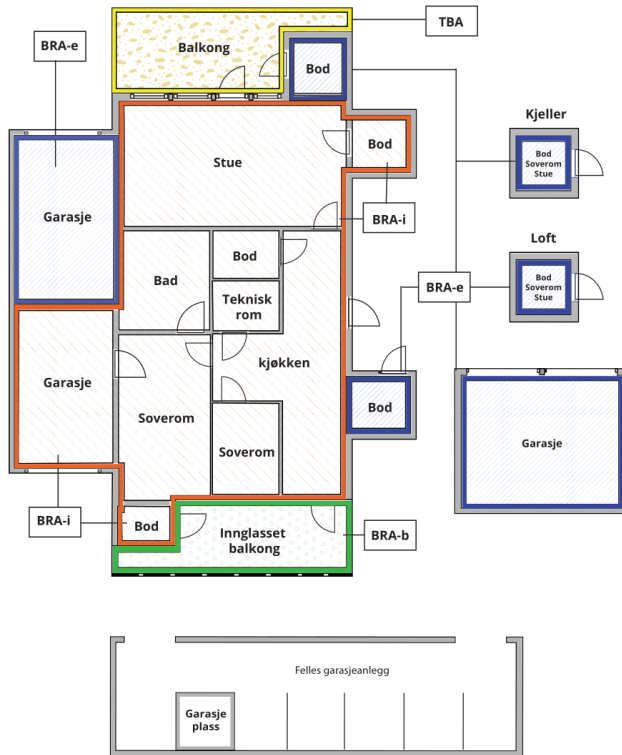
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	40			40	17
1. Etasje	47			47	20
2. Etasje	44			44	2
SUM	131				39
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad , Trapperom , Kjellerstue		
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken		
2. Etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Underetasje

- Trapperom: 7,8 kvm.
- Bad: 5,8 kvm.
- Kjellerstue: 23,3 kvm.

1. Etasje

- Entré: 5,1 kvm.
- Stue/kjøkken: 41,7 kvm.

2. Etasje

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

Eier opplyser om følgende endringer som pr. i dag ikke er godkjent, men at bruksendring er sendt inn:

- Fjernet bærevegg i 1. Etasje.
- Utvidelse av stue/kjøkken 1. Etasje.
- Vindu gavt stue/kjøkken 1. Etasje.
- Dør i underetasje.
- Tilbygg under balkong 2. Etasje.

Iht. Eldre tegninger så er underetasje beskrevet som bodareal/vaskekjeller.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
- Ingen brannskille mot nabo, eldre byggeskikk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er lavere en dagens krav/standard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Kristoffer Døskeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	706	0	0	462.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortevegen 26 C

Hjemmelshaver

Døskeland Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Mrk.:

Eldre/opprinnelige vannrør, kan ha begrenset levetid.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Mrk.:

Eldre/opprinnelige avløpsrør, kan ha begrenset levetid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.11.2024	Eier har gitt opplysninger om boligen. Oversendt alt av dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.11.2024	Generell informasjon om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2024	Boligen er kontrollert opp mot tidligere salg hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.11.2024		Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TH1890>

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240676		
Adresse	Hjortevegen 26C				
Postnr.	5236	Sted	RÅDAL		
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?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	9572556		
Selger 1 Fornavn	Kristoffer	Etternavn	Døskeland		

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 Vet ikke

Kommentar

Det har vært feil på badene i 2. etg og i underetasje. Badene ble i 2021/2022 oppgradert, men dette ble ikke gjort på korrekt måte (blant annet feil fall på gulv og feil i installasjon av membran). Det var også manglende ventilasjon på bad.

Baderom i underetasje og i 2. etg. har nå blitt utbedret av bygmesterfortak Ludvigsen Bygg AS, Murmester Rudi Bjelland AS, Salhus VVS AS, BAD & VVS og KG Elektro AS.

Se beskrivelsen i punkt 2 for ytterligere utfylling av hva som er gjort.

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 Vet ikke

Firmanavn

Ludvigsen Bygg AS, Murmester Rudi Bjelland AS, KG Elektro AS, Sjøthun Service AS, Salhus VVS AS, BAD & VVS AS, (undertegnede har revet noe, samt sparklet og malt).

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad i 2. etg:

Ludvigsen bygg i 2024: Byggeledelse, riving, laget ny toalett-kasse, laget ny ventilasjonskanal, montert dører og listverk.

Murmester Rudi Bjelland AS i 2024: Støpt nytt gulv, lagt membran, lagt flis på flis.

KG Elektro AS: Lagt varmekabler (2024), montert spotter og belysning (2022). Salhus VVS i 2024: Remontert baderomsmøbler og installert ny sisterner ifm. med utbedringer utført i 2024.

Sjøthun Service AS 2021/2022: Lagt opp til rør-i-rør (det er rør-i-rør på innsiden av min bolig frem til et

påkoblingspunkt på badet i underetasje. Fra dette påkoblingspunktet og videre har ikke jeg skiftet noe. Jeg antar at

røret fra dette påkoblingspunktet og videre er felles for de andre husene i rekken. Det samme gjelder avløpsrørene.

Avløpsrørene som er på innsiden av Hjørtevegen 26C er byttet frem til påkoblingspunktet på badet i underetasje. Videre herfra har ikke jeg eller noen som har vært engasjert gjort utskiftninger av avløpsrør.

Undertegnede: Riving, gipsing, Sparkling og maling.

Bad i underetasje:

Ludvigsen bygg (2024): Byggeledelse, riving, lekting (isolasjon), plating, lagt til rette for avtrekk, montert dører og listverk, grovstøpt gulv

Murmester Rudi Bjelland AS (2024): Støpt fall på gulv, lagt membran, flislagt.

KG Elektro AS (2024): Lagt varmekabler, montert spotter og belysning (2022).

Salhus VVS: Remontert baderomsmøbler og installert ny sisterner ifm. med utbedringer utført i 2024

Sjøthun Service 2021/2022: Lagt opp til rør-i-rør, avløp i plast og nye sluker (slik det står beskrevet over under bad i 2. etg.)

Det var en lekkasje i påkoblingen rett ved stoppekranen på badet i kjeller i 2022. Dette ble utbedret av BAD & VVS i 2022. Prosjektperm for dette arbeidet er i Boligmappa.

2023: Isolasjon av vannrør på bad i kjeller pga. kondens rundt rør. Arbeid utført av BAD & VVS AS. Prosjektperm i Boligmappa.

Undertegnede: Riving, sparkling og maling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Murmester Rudi Bjelland AS, Sjøthun Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

For begge baderom (i 2. etg. og i underetasje) ble følgende gjort: Sjøthun Service AS installerte nye sluker (2021/2022).

Murmester Rudi Bjelland AS har lagt ny membran (2024). For ytterligere beskrivelser se punkt 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet KG Elektro AS har gjort på badene. Arbeidet knyttet til tettesjiktet utført av Murmester Rudi Bjelland AS er lastet opp i Boligmappa.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Det var en lekkasje i påkoblingen rett ved stoppekranen på badet i kjeller i 2022. Dette ble utbedret av BAD & VVS i 2022. Prosjektperm for dette arbeidet er lastet opp i Boligmappa.

2023: Isolasjon av deler av vannrør på bad i kjeller pga. kondens rundt rør. Arbeid utført av BAD & VVS AS. Prosjektperm lastet opp i Boligmappa.

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 Vet ikke

Firmanavn

Sjøthun Service AS, Salhus VVS AS, BAD & VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Salhus VVS i 2024: Remontert baderomsmøbler og installert ny sisterne ifm. med utbedringer utført i 2024.
Sjøthun Service AS 2021/2022: Lagt opp til rør-i-rør (det er rør-i-rør på innsiden av min bolig frem til et påkoblingspunkt på badet i underetasje. Fra dette påkoblingspunktet og videre har ikke jeg skiftet noe. Jeg antar at røret fra dette påkoblingspunktet og videre er felles for de andre husene i rekken. Det samme gjelder avløpsrørene. Avløpsrørene som er på innsiden av Hjortevegen 26C er byttet frem til påkoblingspunktet på badet i underetasje. Videre herfra er det ikke skiftet ut såvidt jeg vet.

Det var en lekkasje i påkoblingen rett ved stoppekranen på badet i kjeller i 2022. Dette ble utbedret av BAD & VVS i 2022. Prosjektperm for dette arbeidet er i Boligmappa.

2023: Isolasjon av vannrør på bad i kjeller pga. kondens rundt rør. Arbeid utført av BAD & VVS AS. Prosjektperm i Boligmappa.

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Det har blitt målt uvanlige høye fuktverdier i kjeller. I den forbindelse gjorde byggemsterforetaket Ludvigsen Bygg AS forbedrende tiltak knyttet til drenering. Dette er ikke en fullstendig oppgradering av dreneringen til dagens standard. Informasjon om dette er videreformidlet til takstmann som gjør sine vurderinger og utfører nye fuktmålinger.

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 Vet ikke

Kommentar

Jeg er usikker på hvilke årstall peisen er fra og om den er rentbrennende.

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Jeg har fått informasjon at huset har blitt pelet på et eller annet tidspunkt etter at det ble bygget i 1961. Det sies at dette var for å utbedre dårlig grunn og pågående setning. Jeg har ikke funnet ytterligere informasjon om dette. Jeg har dog hentet inn Sivilingeniør Ronny Rykkje fra Node Rådgivende ingeniører AS til å se på riss i leca-mur på loft og over ytterdør i kjeller for å vurdere om utskjæring av kjellerdør ikke har medført skade på grunnmur/bæring. Ifm. Utskjæring av ytterdør i kjeller fremlegges det i rapport fra NODE: "Det ble vurdert om hulltaking kunne ha medført setninger lokalt i veggen. Nederste bilde viser ytterkledning som har vært på huset i lang tid. Det ville vist om det var skjedd noe her, så det ble konstatert null synlige setninger. "

Huset er fra 1961. Gulvene er derfor ikke jevne, og det forekommer hakk og noen dårlige skjøter på laminat.

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Det var tidligere noe fuktskader på badene. Etter at Murmester Rudi Bjelland og Ludvigsen Bygg støpte nye gulv og ventilasjon ble etablert har jeg ikke bemerket noe.

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Ifm. skadedyr har Anticimex vært inne i boligen ved flere anledninger for å kartlegge problemer knyttet til skadedyr (gnagere - rotter/mus).

I denne forbindelse gjorde Ludvigsen Bygg AS tiltak for å sikre mot videre inntrekk på badet i underetasjen. Anticimex ble kalt inn til fysiske befaring og konstaterer følgende i sin rapport (etter at tiltak ble utført):

"Ut i fra de tidligere angrep av rotter i boligen er boligen nå vurdert til å være sikret mot videre inntrekk av rotter. Kunden har utført sikringstiltak i kjelleren på bad og fjernet synlig gammel aktivitet av rotter. Vurderingen er basert på de synlige forhold som er avdekket og kan ikke utelukke eventuelle inntreksveier som kan være skjult i konstruksjonen."

For utfyllende opplysninger ta kontakt med megler for rapporter det vises til. Disse kan fremlegges av megler på forespørsel.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Det ble observert skjeggkre i 2022. Fra Anticimex sin rapport ble fra 2022 ble følgende gjort: "Krebekjempelse ble startet opp. Det er benyttet åte, som er lagt i sprekker og åpninger i forbindelse med fotlister og tilsvarende områder i boligens konstruksjon. Åtet er lagt ut slik at det ikke er tilgjengelig for barn og husdyr."

Jeg har ikke observert skjeggkre i 2024.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Det var noen vannbord under vinduer som var dårlige/feilmonterte. Dette ble utbedret av Ludvigsen Bygg i 2024. I tillegg ble dør med glassfelt på siden remontert av Ludvigsen Bygg i 2024. Denne var ikke skikkelig montert da den ble installert i 2021. Se for øvrig takst utarbeidet av takstmann Kristoffer Sæle for ytterligere vurderinger.

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 Vet ikke

Firmanavn

Ludvigsen Bygg AS, Chirica Betong og Maling Bergen, Undertegnede

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ludvigsen Bygg (2024 - faglært): remontering av dør og glassfelt i kjeller, montering av nye vannbord, beslag og utvendig rundt alle vinduer med dårlige beslag/lister.

Chirica Betong og Maling Bergen (ikke faglært): Montering av vinduer og utvendige dører (2021). Ny kledning i sør, fra overkant av mur og opp til undersiden av 2. etasje (med andre ord: Omtrent halve veggen). Bygging av markterrasse. Undertegnede bisto.

Undertegnede: Riving og utskjæring av vindu i 1. etg., dør med glassfelt i kjeller samt utvidelse av de to vinduene som er sørvendt i kjeller (egeninnsats).

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 Vet ikke

Firmanavn

KG Elektro og undertegnede

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se samsvarserklæringer for hva som er gjort av KG Elektro. Undertegnede har lagt varmekabler i kjellerstue. Ref samsvarserklæringen fra KG Elektro står det følgende om varmekablene i kjellerstue: "De er kontrollert, isolasjonsmålt og funnet i orden før de er satt i drift".

Inntaket er ikke oppgradert i min tid.

Varmekabler i inngangsparti har vært montert før 2021. Jeg vet ikke hvem som har installert disse.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Det foreligger samsvarserklæring for det som er utført av KG Elektro, Bergen Elektro Automasjon og SAS Elektroservice. Les disse for å se hva som er gjort. Varmepumpene er levert av Godt & Varmt AS.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er utarbeidet en "Sluttkontroll Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegget" fra KG Elektro.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Lader for el-bil på utsiden av huset. SAS Elektroservice AS har stått for "Montering av kurssikring, fremlegg av tilførsel og montering av Zaptec PRO ladestasjon" (hentet fra samsvarserklæring).

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 Vet ikke

Kommentar

Undertegnede har utført riving, gulvlegging, listing, gipsing, maling og sparkling. I tillegg til å skjære ut for vindu i stue og nede i kjeller.

Chirica betong og maling Bergen er ikke faglært, og har montert vinduer, gipset, sparklet og malt.

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Som jeg beskriver i punkt 21 er det omsøkt bruksendring og fasadeendring. Disse er hos behandling hos Bergen Kommune, og er fremdeles ikke godkjent. Les punkt 21 og søknad sendt inn av Anton Arkitekt AS for mer informasjon.

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke

Kommentar

Underetasje har ikke godkjent oppholdsareal. Kjelleren er innredet med bad, stue og gang. Dette er omsøkt av Anton Arkitekt AS med byggmesterforetak Ludvigsen Bygg AS som ansvarlig utførende.

Søknaden er enda ikke ferdig behandlet. Det foreligger dog naboavtale med Bergen Kommune og nabo som bor vegg-i-vegg (Hjortevegen 26B) om tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Det foreligger heller ingen nabomerknader på søknaden. Naboavtaler og søknad er vedlagt salgsoppgaven.

Sammen med søknad om bruksendring er det omsøkt noen fasadeendringer (som enda ikke er behandlet - og dermed ikke godkjent - av Bergen Kommune.

Dette omfatter følgende:

Det er satt inn et nytt vindu i på østveggen i 1. etasje (her var det ikke vindu tidligere).

Stuen er utvidet mot nord med dobbel skyvedør. Tidligere var det her et innhuk i stue med en enkeltdør og et vindu ved siden.

Opprinnelig var det også et mindre vindu i kjeller hvor det nå er dør og sidefelt vindu. I tillegg er det to mindre vinduer i kjelleren som har blitt gjort noe større. Se tegninger fra søknad.

I tillegg har ikke Anton Arkitekt AS funnet tegninger som viser godkjent inngangsparti. Dette er også medtatt i søknaden. Jeg har ikke utført fasademessige endringer i inngangspartiet. Dette har nok vært slik noen år (jeg har ikke informasjon om hvor mange år).

Dette er medtatt i søknaden som er vedlagt. Ludvigsen Bygg AS står også som ansvarlig utførende for opplegg av bærebjelke i stue. Bærebjelken er kontrollert av NODE Rådgivende ingeniører AS.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Som nevnt under punkt 21 er søknaden sendt inn, men ikke ferdig behandlet.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Underetasje har ikke godkjent oppholdsareal. Dette er som nevnt medtatt i søknad.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det foreligger ulike rapporter. Jeg solgte huset i 2022, etter at huset fra 2021 ble pusset opp. Kjøper ønsket at jeg tok tilbake huset, noe vi ble enige om gjennom et rettsforlik om heving av kjøp. Fra perioden hvor kjøper ønsket å heve og frem til forliket i 2024, har det blitt utarbeidet takstrapporter, skadedyrsrapporter, elektriske rapporter osv. Disse rapportene er tatt til vurdering når det har blitt utført tiltak på boligen i 2024, og er et grunnlag for at badene er utbedret som beskrevet, bruksendringer og fasadeendringer omsøkt (punkt 21-22) i tillegg til andre ting. Byggmesterforetaket Ludvigsen Bygg har vært prosjektleder for det byggtekniske under hele utbedringsprosessen i 2024.

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 Vet ikke Kommentar: Se punkt 24.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det jeg vet er hva som står i "Referat årsmøte i Hjortevegen Vel" som er vedlagt salgsoppgaven.

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 Vet ikke Kommentar: Det står i "Referat årsmøte i Hjortevegen Vel" følgende:

Sak 04/24 - Skadedyrbekjempelse.

i) Det er observert mye rotter den siste tiden, og det er kommet spørsmål til styret fra flere beboere om skadedyrbekjempelse. Vi har fått tilbud fra Cytox (på Apeltun) om serviceavtale for skadedyrbekjempelse. En serviceavtale vil bidra til å redusere rotteplagene i området. Merkostnadene må hentes inn i økte kontingenter. Tilbudet vi har fått er på 15000 inkl mva som tilsvarer 577kr pr husstand per år.

Vedtak:

Styret vedtok enstemmig å undersøke muligheten for å inngå avtale med Cytox for ett år, med forbehold om at det ikke er fare for husdyr som evt spiser rottene som har fått i seg gift. Dersom plagene blir redusert eller forsvinner vil styret vurdere om det er nødvendig med forlengelse neste år. Det er ønskelig at Cytox kommer i gang raskt i god tid før høsten og vinteren kommer.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Ikke meg bekjent i velforeningen.

TILLEGSKOMMENTAR

Som beskrevet i punkt 24 solgte jeg huset i 2022, etter at det fra 2021 ble pusset opp. Kjøper ønsket at jeg tok tilbake huset, noe vi ble enige om gjennom et rettsforlik om heving av kjøp. Fra perioden hvor kjøper ønsket å heve og frem til forliket i 2024, har det blitt utarbeidet takstrapporter, skadedyrsrapporter, elektriske rapporter osv. Disse rapportene er tatt til vurdering når det har blitt utført tiltak på boligen i 2024, og er et grunnlag for at badene er utbedret som beskrevet, bruksendringer og fasadeendringer omsøkt (punkt 21-22) i tillegg til andre ting. Byggmesterforetaket Ludvigsen Bygg har vært prosjektleder for det byggtekniske under hele utbedringsprosessen i 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeidleren 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

Redegjørelse – Hjortevegen 26C

Anton Arkitekt AS har på vegne av tiltakshaver søkt om bruksendring, fasadeendring, tilbygg og påbygg. Deler av søknaden er nye tiltak, men noe er eldre forhold som legaliseres. Søknaden ble sendt 16. oktober 2024 og har en forventet behandlingstid på inntil 12 uker. Det kom ikke merknader til nabovarsel. Nærmeste naboer har signert avtaler som samtykker til tiltakenes plassering.

Det er søkt om:

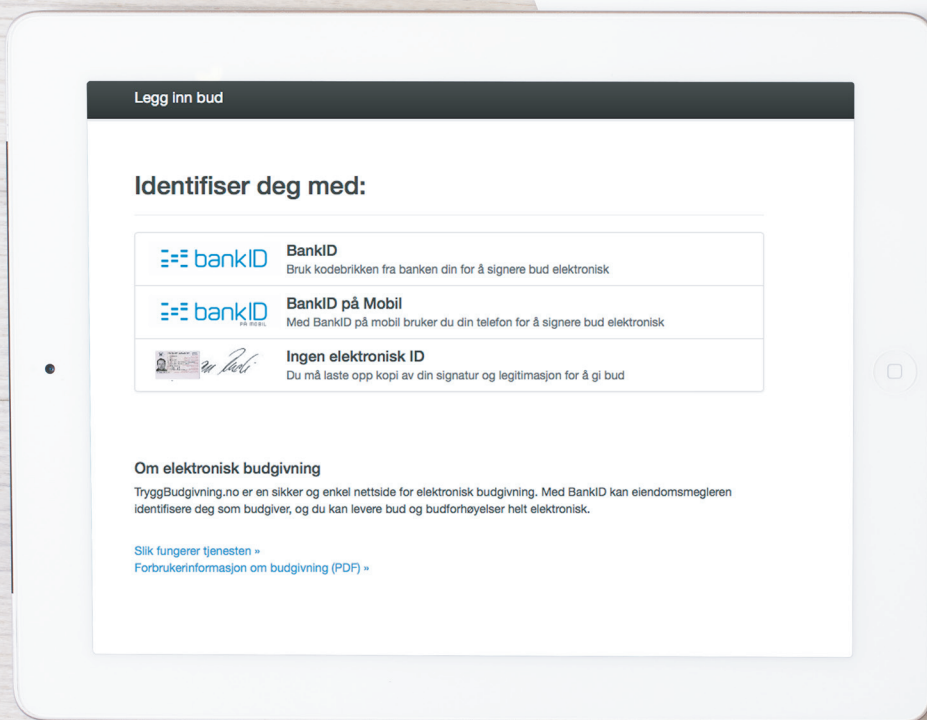
- **Tilbygg:** Hjortevegen 26C er et rekkehus som ble oppført på slutten av 50-tallet. Seinere utvidet husene i rekken inngangspartiet i 1. etasje (under terrassen i 2. etasje). Det er uvisst når denne endringen ble gjennomført og om det var et søknadspliktig tiltak på gjennomføringstidspunktet. For ordensskyld er tilbygget medtatt i søknaden. Siden tilbygget er under 4 meter fra nabogrensen og under 7,5 meter fra veikant mot Dyrhaugen, er det søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei og nabo i gnr. 40 bnr. 1808 har gitt samtykke til tiltaket. Dispensasjonen er innvilget.
- **Påbygg:** Deler av terrassen i sør er tatt inn i stuen. Siden denne delen er over eksisterende kjeller, ansees det som et påbygg. Også denne endringen har ukjent byggeår og går igjen hos flere av naboene. For å kompensere for at terrassen reduseres, er det bygget en større terrasse utenfor stuen i sør.
- **Fasadeendring:** I kjelleren erstattes et vindu av en dør med et sidefelt. I stuen er det innsatt et nytt vindu.
- **Endring av bærekonstruksjoner:** En bærevegg mellom stue og kjøkken erstattes av en ståldrager og det settes bæring over den nye døren i kjelleren.
- **Bruksendring:** På loftet og i kjelleren bruksendres arealer fra tilleggsdel til hoveddel. Det oppføres en sportsbod på 5 kvm i hagen for å erstatte tapt bodareal.
- **Fravik fra tek 17:** Siden noen av tiltakene er gjennomført langt tilbake i tid, søkes det om fravik fra Tek 17 for enkelte bestemmelser, blant annet energikrav.

En kan aldri garantere utfallet av en byggesak, men tiltakene det er søkt om pleier å bli godkjent. Endring av bærekonstruksjoner og bruksendring er innvendige tiltak som så godt som alltid blir godkjent. Når det ikke har kommet innvendinger til fasadeendring, tilbygg og påbygg, og når dette er tiltak flere i rekken har gjennomført, forventer vi også at det vil bli godkjent. I våre øyne knytter den største usikkerheten seg til fravik fra tek 17. Kommunen har anledning til å innvilge fravik på visse vilkår, for eksempel etterisolering.

ANTON
ARKITEKT



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/264/600008955/dyyuhgpykb>
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 Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no