

Æ

Nedre Ulsetskogen 7

5119 Ulset • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Marius Undheim Helvik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 55 40 51

muh@eie.no

EIE Bergen Sør

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	181

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Nedre Ulsetskogen 7, 5119 ULSET

MATRIKSEL

Gnr. 189 Bnr. 226 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 172 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 154 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 18 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 109 kvm

AREAL

Primærrom: 148 kvm, Bruksareal: 155 kvm, BRA-i: 154 kvm, BRA-e: 18 kvm, TBA: 109 kvm

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

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1986

TOMT

Festet tomt kvm

PRISANTYDNING

5 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nikolai Haaland Takstdato: 18.10.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 140 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 600 000,-))

kr 141 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 741 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 761 140,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 293 pr. år

EIER

Fredrik Ingebrigtsen Johannesen Emilie Marie Nijs Overaa

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i fast garasjeplass med elbillader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Nedre Ulsetskogen 7. Dette er et rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Åsane. Det er kort vei til "alt" av fasiliteter som Åsane sentrum og kollektivtransport, samt barnehage, skoler, dagligvarer og mye mer.

Det er flere barnehager i området som kun er en kort gangavstand fra boligen. Ulsetåsen barnehage (1-5 år) er den nærmeste kun 3 minutter unna, Ulset barnehage (1-5 år) 6 minutte runna og Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år) 8 minutter unna. For de eldre barna er Ulsetskogen skole (1-7 kl.) og Åstveit skole (8-10 kl.) begge gode alternativer. Tertnes videregående skole er også i området.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra og Rema 1000 på Ulset, kun en 5 minutters gange unna. For større utvalg av varer og tjenester er Åsane Storsenter en 14 minutters gange unna og har apotek, frisør, vinmonopol, cafeer, legesenter, tannlege og et hav av andre butikker. Horisont senter ligger også like ved.

For aktivitetsmuligheter har man skjønn natur like utenfor dørstokken. Det er flere turmuligheter for store og små, samt flere fritidsaktiviteter blant annet i Åstveit idrettspark tilbyr de fleste idrettsaktiviteter og i tilknytning til Tertnes Videregående skole er det også svømmehall. Bergen Golfklubb er kun en 5 minutters kjøretur unna. For de som ønsker å trene på treningssenter MOVA Åsane kun 5 minutters gange unna.

Den nærmeste bussholdeplassen er kun en 7 minutters gange unna, og her går det flere avganger til Åsane terminal, Vadmyra, Støbotn og Skinstø. På Åsane terminal går det også flere busser til flere sentrale områder i Bergen. Det er ellers 16 minutters kjøretur til togstasjonen i Bergen og 30 minutters kjøretur til Flesland.

TOMT

Festet tomt, kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 65 kvm (BRA-i)

2.etg: 74 kvm (BRA-i)

Loft: 15 kvm (BRA-i)

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

1.etg: Tre soverom, to bad, vaskerom, gang og entré.

2.etg: Stue, kjøkken, soverom og trapperom.

Loft: Hems og trapperom.

I tillegg tre utvendige boder på ca. 3 kvm tilsammen. Det er også en garasje på 17 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Nikolai Haaland:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendige trekledning.

Takkonstruksjoner: Saltak tekket med takstein, tak mot hems tekket med takpapp.

Gulvsystemer: Etasjeskillere av 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:

- Platting, grunnet skader og slitasje på flis, samt manglende rekkverk.

- Utstyr på tak, grunnet manglende snøfangere på deler av taket.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Drenering, grunnet alder.

- Platting, grunnet rekkverkshøyde og åpning i rekkverket.

Stedvis fuktskader på ytterste del av platting og enkelte søyler.

- Balkong, grunnet alder og rekkverkshøyde ikke oppfyller dagens krav.

- Vinduer, grunnet stedvis misfarging og treghet i åpne/lukkemekanisme.

- Yttervegger, grunnet slitasje og tegn til råteskade.

- Loft, grunnet tegn til eldre fuktmerker rundt pipe i tak på hems.

- Renner og nedløp, grunnet alder.

- Taktekking, grunnet alder og noe rustdannelse på beslag.

- Etasjeskille, grunnet planhetsavvik på soverom og i stue.

- Ildsted, grunnet noe værslitasje på utvendig pipe.

- Avtrekk, grunnet vifte av kullfilter.

- Trapp, grunnet rekkverkshøyden og avstand mellom trappetrinn ikke oppfyller dagens krav.

- Avløpsrør, grunnet alder.

- Vannledninger, grunnet alder.

- Ventilasjon, grunnet ventilasjonen ikke oppfyller dagens krav.

- Overflater bad 1, grunnet riss/sprekker i overflater.

- Membran bad 1, grunnet manglende synlig tetting rundt hovedvannledning inn til fordelerskap.

- Sanitærutstyr, grunnet manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra veggengt toalett.

- Overflater bad 2, grunnet plassering av vindu og stedvis bom i flis.

- Overflater vaskerom, grunnet stedvis bom i flis.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

STANDARD

Velkommen til Nedre Ulsetskogen 7 og et moderne rekkehus i et attraktiv og barnevennlig boligområdet i Åsane. Boligen kan skilte med gjennomgående moderne overflater, der store deler er oppgradert i 2020. Videre har boligen nytt kjøkken, to bad, vaskerom og gang som er oppgradert i 2020. Boligen har en gjennomgående god standard, med flere praktiske løsninger.

Første etasje |

Entré |

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen til dette flotte rekkehuset. Videre kommer man inn i en romslig entré. Her er det praktiske fliser på gulvet med varmekabler. En stor garderobeløsning sikrer god oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entreen er det tilkomst til et praktisk vaskerom og bad. Videre er det tilkomst til gang som gir tilgang til resterende rom i etasjen.

Soverom |

I etasjen finner man tre av boligens soverom. Soverommene er av god størrelse og er malt i tidsriktige farger. Soverommene måler henholdsvis 13,9 kvm, 9,9 kvm og 6,2 kvm.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobe. De to andre soverommene har plass til seng og annet ønsket møblement.

Bad |

Boligen har to bad som ble oppgradert i 2020, der begge er plassert i første etasje. Hovedbadet måler hele 9,2 kvm og er helfliset med storformatflis i en lekker mørk fargetone. Varmekabler i gulvet og innfelte downlights i himlingen skaper en ekstra romslig følelse. Rommet er innredet et moderne baderomsmøbel i kombinasjon med speil. En nydelig dusj med

sort regndusj og innfelt dusjnise skaper en luksuriøs følelse. I kombinasjon med et rålekkert badekar gir badet virkelig spafølelsen i hverdagen.

Det andre badet måler 2,6 kvm og har overflater med Conteco i mørke toner. Rommet er innredet med baderomsmøbel, speilskap, dusj med glassdører og vegghengt toalett.

Vaskerom |

Boligen er praktisk utformet med eget vaskerom på 6,9 kvm. Innredningen består av utslagsvask, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin.

Andre etasje |

Stue |

Videre opp ankommer man en romslig stue på 35 kvm. Her er det flere store vindusflater som sørger for et rikt naturlig lysinnslipp. Kombinert med rommets utforming skaper dette en stor og god romfølelse. Her er det god plass til sittegruppe og et koselig spisebord. I stuen er det peisovn som sørger for ekstra varme på kaldere dager. Fra stuen har man direkte tilkomst til en koselig veranda.

Kjøkken |

Fra stuen har man videre tilkomst til det adskilte kjøkkenet på 22,8 kvm. Kjøkkeninnredningen er levert av kvalitetsleverandøren Kvik med slette hvite fronter i kombinasjon med mørkere detaljer. Videre består kjøkkeninnredningen av benkeplate i laminat med underlimt vask. Kjøkkenøyen gir en praktisk og sosial utforming, samtidig som rommet gir god plass til spisebord. Av integrerte hvitevarer kan det nevnes stekeovn, kaffemaskin, induksjonsplattetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaring- og benkeplass.

Soverom |

I hovedetasjen er boligens fjerde soverom. Soverommet har tilkomst fra kjøkkenet og måler 9,5 kvm. Rommet passer perfekt som ekstra tv-stue, lekestue, kontor eller soverom til gjester.

Loft |

Boligen har også et koselig loft, en sone som er perfekt for ungdommen eller de eldre barna.

Uteområder |

Boligen er et nydelig rekkehus som har fine uteområder både på fremsiden og baksiden av huset. Inngangspartiet er fint opparbeidet med flislagt platting og plantekasse. På andre siden er det et skjermet uteområdet bestående av ulike nivåer. En kombinasjon av gressplen, terrasse og veranda skaper et koselig uteområde der man kan nyte gode solforhold.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 04.11.1988 vedrørende boligbygg.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Peisovn i stue.
- Varmekabler på bad, vaskerom og entré.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 293 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. 7.155,- pr.år i 2024 ifølge Bergen kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 250 866,- Som sekundærbolig Kr. 4 753 292,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast

- 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 14 kurser.

Tekniske installasjoner:

- Røykvarslere, og brannslukningsapparat.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Peisovn i stue.
- Varmekabler på bad, vaskerom og entré.

Ventilasjon:

- Naturlig ventilasjon.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

Det er pliktig medlemskap i Nedre Ulsetskogen Huseierforening.

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.

ANNET

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

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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

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

Erklæring tinglyst 03.09.1970 med dagboknr 1970/506506-226/106 vedrørende festekontrakt.

Erklæring tinglyst 19.10.1984 med dagboknr 1984/29936-3/106 vedrørende bestemmelse om gjerde.

Erklæring tinglyst 19.10.1984 med dagboknr 1984/29936-4/106 vedrørende vilkår i festekontrakt.

Erklæring tinglyst 07.02.2023 med dagboknr 2023/138209-1/200 vedrørende registrering av grunn.

FESTEAVTALE

Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2060, Festeavgift: 484

Areal: 207 kvm, Eierform: Festet tomt

Det følger av festeavtalen at fester forplikter seg til medlemskap i A/L Ulsetskogen.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunal til privat ifølge Bergen kommune.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger 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 rekkehus ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 5855000

Plantype: 32

Plannavn: ÅSANE. GNR 189 BNR 200, ULSETSKOGEN, BEBYGGELSESPLAN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 21.10.1983
Saksnr: 190000896
Dekningsgrad: 100%

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID: 65830000

Plantype: 34

Plannavn: ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,
DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSSET-VÅGSBOTN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2023

Saksnr: 202220564

Dekningsgrad: 57,4%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID: 65830000

Reguleringsformål: 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

Dekningsgrad: 57,4%

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID: 65830000

Sonetype: 190 - Andre sikringssoner

Dekningsgrad: 57,4%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 66290000

Plantype: 21

Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE
SENTRALE DELER

Saksnr: 202220546

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 50710000

Plantype: 30

Plannavn: ÅSANE. GNR 209 BNR 1, ÅSTVEIT

Planstatus: 3

PlanID: 5850000

Plantype: 30

Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 189, ULSETSKOGEN

Planstatus: 3

Saksnr: 190001930

PlanID: 50530000

Plantype: 30

Plannavn: ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN

Planstatus: 3

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 5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 140 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 600 000,-))

kr 141 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 741 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 761 140,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1%

Tilrettelegging: Kr.9.000,-

Visning/ overtagelse: Kr.2.000,-

Grunnpakke: Kr.10.000,-

Factoring: Kr.3.490,-

Markedspakke: Kr.19.990,-

Oppgjør: Kr.6.990,-

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

OPPDRAGSNUMMER

24-24-0179

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 kontraktmøtet.

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 bygnings-sakkyndiges 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Sør AS
EIE Bergen Sør
Org. nr: 828154842
Nesttunbrekka 95
5221 Nesttun
Tlf: 40 00 52 21

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Marius Undheim Helvik

SAKSBEHANDLERE

Marius Undheim Helvik
EIE Bergen Sør
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 40 55 40 51 / E-post: muh@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

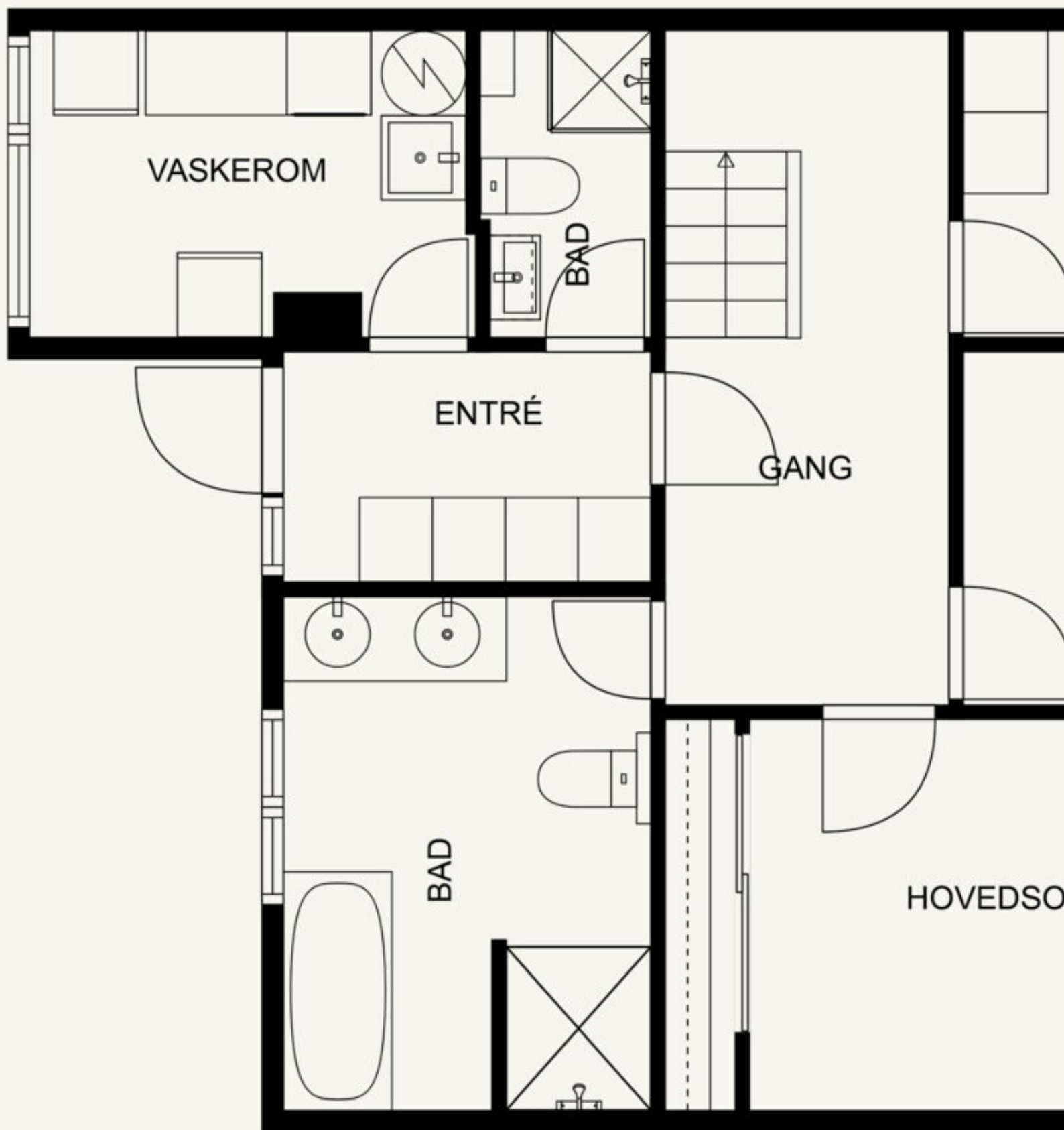
EIE eiendomsmegling

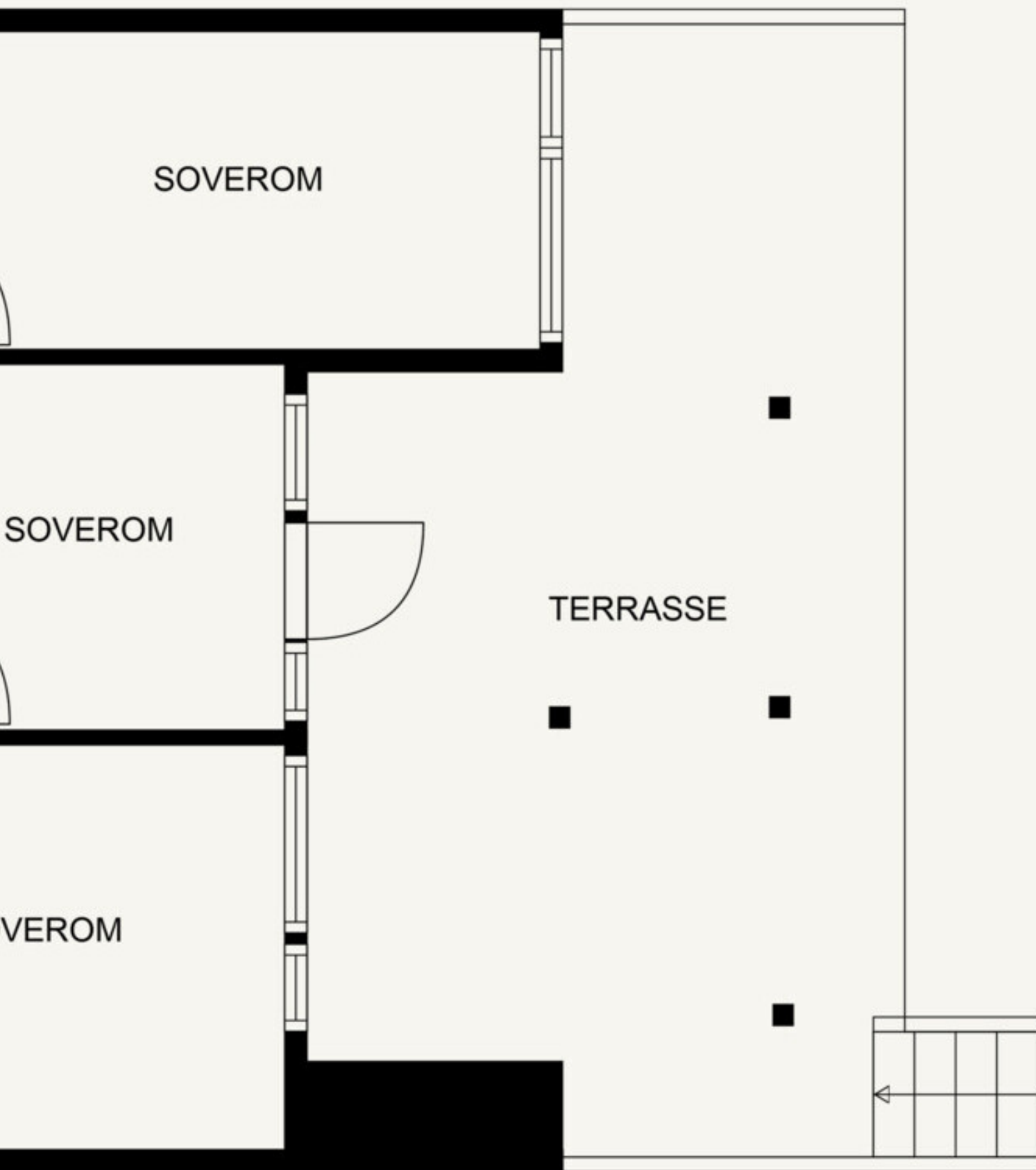
DITT NYE HJEM?











































5























Oriental /
Sandelträ /
Aloe vera

Elements of Bath
Myrrh & Turp
Hand Soap

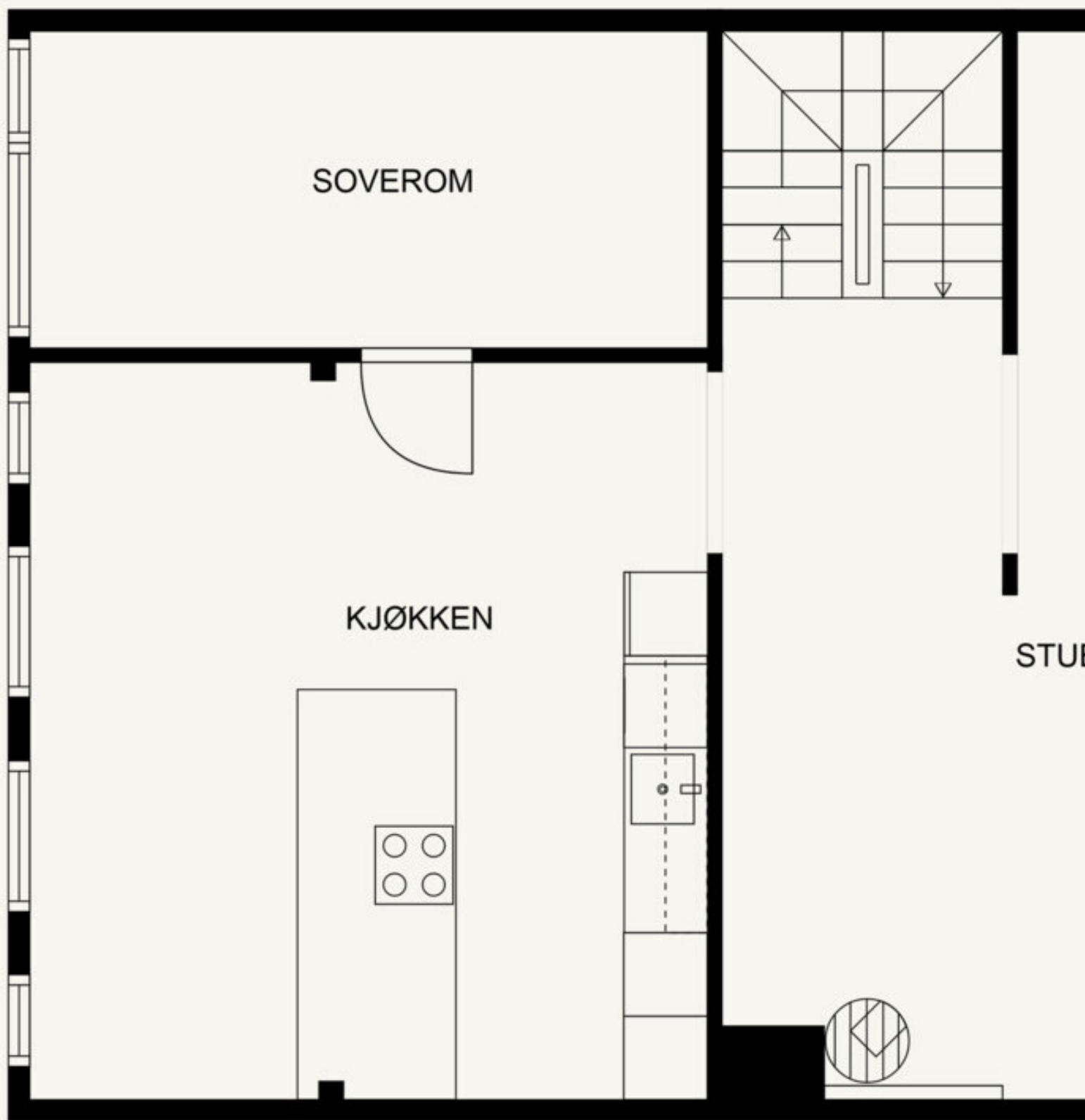


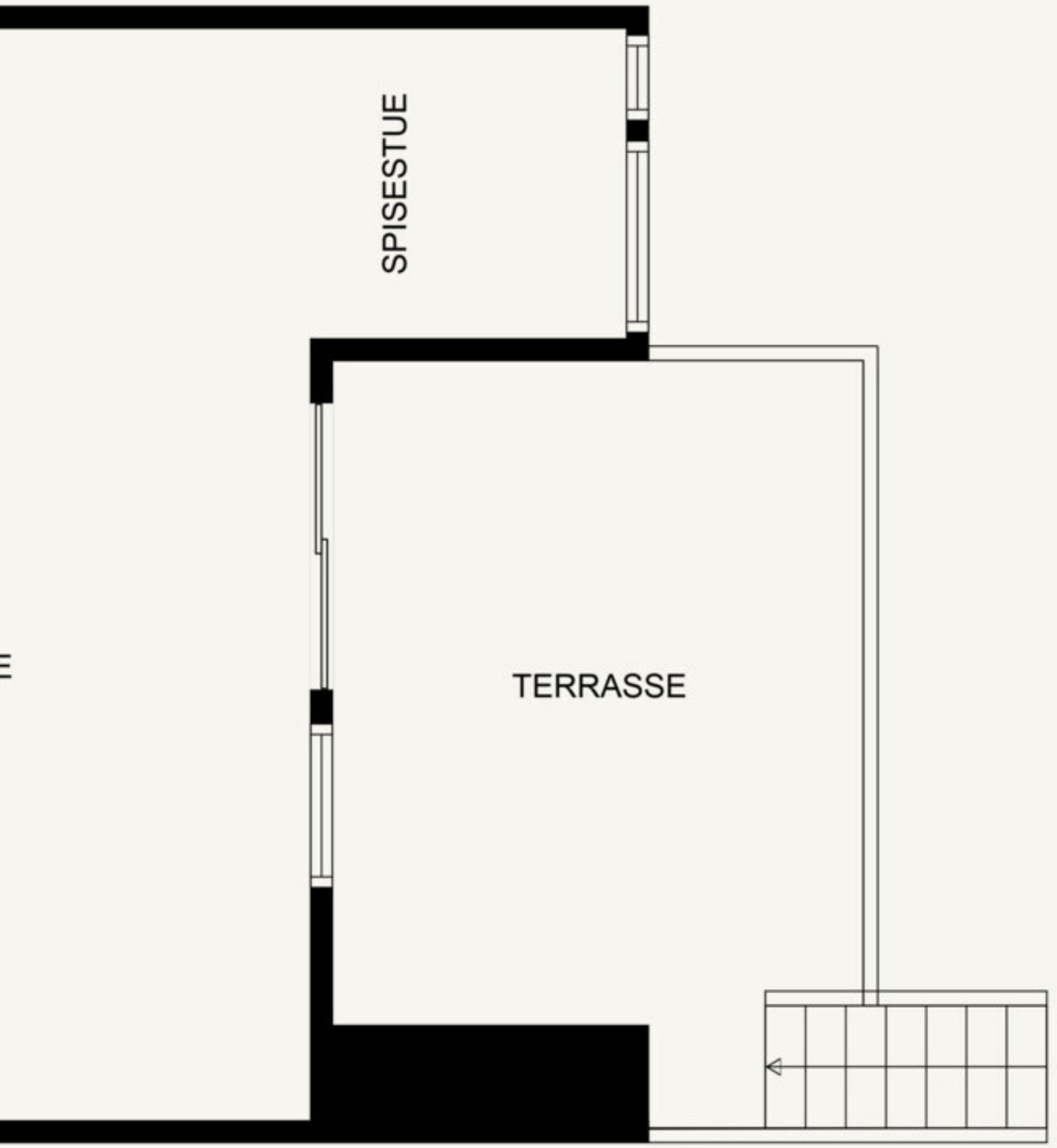






























































LE CREUSET

studioLine

SIEMENS













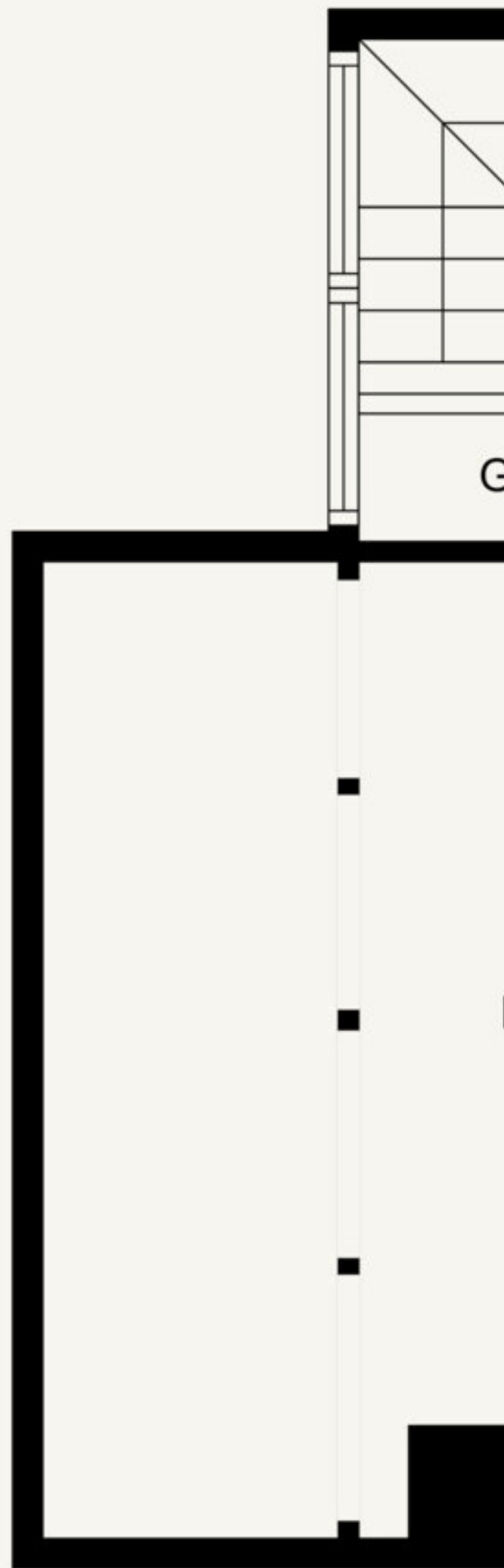


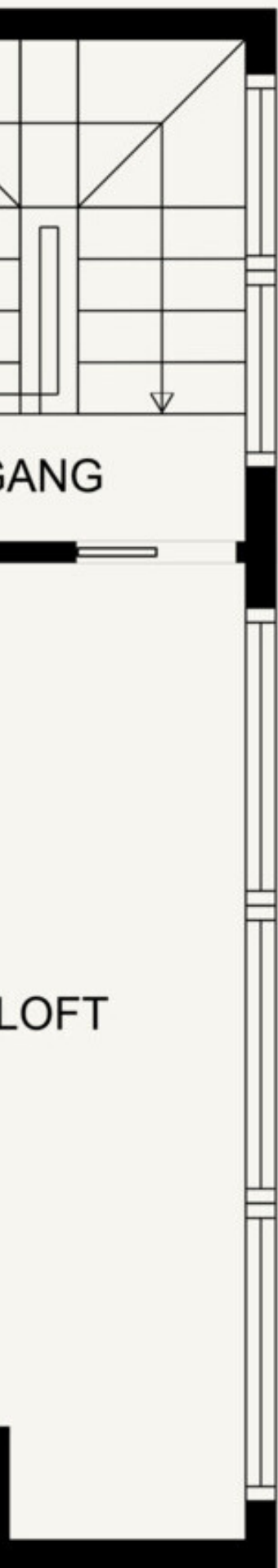






































7









8

7



4

5







KONTOR
ANDEDAMMEN







ÅSTVEITHALLEN



INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE BERGEN SØR
NESTTUNBREKKA 95
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0179 (Marita Juul Hermansen)
Vår referanse: 3614868/25190420
Bestilling: C3 2024-10-25 (2) 1

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29936	106	19.10.1984	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	189	226	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

19.10.84 29936

BYSKRIVEREN I
BERGEN

F R E M F E S T E K O N T R A K T

A.s Bergen Tomteselskap (nedenfor kalt fremfester) fremfester herved til

Signe Totland, F.nr. 16 04 56 [REDACTED]
(nedenfor kalt fester)

en tomt, betegnet:

gnr. 89 bnr. 226 i Asane

i samsvar med attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsavdelingen, datert 18. juni 1984 og påvist på vedlagte kart datert 10. september 1984.

§ 1

Tomtens areal - Fellesareal - Grunnlag for beregning av festeavgift.

Tomtens areal utgjør	210 m ² .	Grunnlag for beregning av festeavgiften er følgende:	
Tomtens areal	210 m ²	fellesareal	380 "
		friareal, veier m.v.	<u>151 "</u>
		Total	<u>741 m²</u>

Fellesarealet gnr. 89 bnr. 309 skal fremfestes til A/L Ulsetskogen som skal stå for opparbeiding og drift av dette. Fester forplikter seg til medlemsskap i A/L Ulsetskogen.

§ 2

Rettigheter og vilkår.

Tomten overtas av festeren på betingelser inntatt i denne kontrakt og kontrakt av 1.11.82 som også forutsettes tinglyst, jfr. sistnevnte kontrakts pkt. 2.5.

§3

Festetid - innløsning

Festekontrakten skal gjelde for et tidsrom av 99 år regnet fra 7.7. 1961. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og hans forgjengere, dersom ikke fremfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og hans forgjengere.

§4

Festeavgift

I festeavgift betaler festeren kr. 484,- pr. år som betales forskuddsvis med en halvpart 1.1. og en halvpart 1.7., første gang 1.1.85, beregnet etter 6% av tomteverdien kr. 7,25 med multiplikator 1.50.

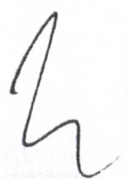
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert opp eller med overensstemmende med levekostnadsindeksen. Utgangspunktet for regulering skal være juli 1961.

Slik regulering kan ikke skje oftere enn hvert 10 år, men skal dog følge samme reguleringsterminer som er fastsatt i festekontrakten med grunneierne der siste regulering fant sted 1.7. 1981. Ellers skjer reguleringen i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

§5

Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften har fremfesteren 1. prioritet panterrett i festekontrakten og i de bygninger som oppføres på tomten, enten husene tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann, i assuransesummen. Fremfesteren skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år (foruten rett til fremtidig avgift). Hvis ikke festeavgiften betales i rett



tid, er fremfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon, men skal i tilfelle varsle pantehaverne etter grunnboken.

§6

Skatter og avgifter

Festeren betaler i festetiden alle på tomten fallende skatter og avgifter og bærer alle utgifter som måtte følge av bebyggelsen.

§7

Pantsettelse og overdragelse

Festeren har rett til å pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført jfr. tomtefestelovens §17 og pantelovens §2 - §3.

Festeren er berettiget til å overdra festeretten til andre når tomten er ferdig bebygget. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§8

Særlige vilkår når det på tomten hviler lån i Den norske stats husbank.

Hvis det hviler lån i Den norske stats husbank på bygninger som er oppført på tomten skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt av lånets løpetid.

§9

I tilfelle av krav fra det offentlige om avståelse av noen del av tomten til gate, vei, kraftledninger o.l. har såvel fremfester som fester gjensidig plikt til å varsle hverandre. Ved grunnavståelsen tilfaller eventuelle erstatninger fremfesteren, men festeren skal få festeavgiften redusert med et beløp svarende til det areal som er avstått.

§10

Fremfesteren garanterer at tomten er fri for pengeheftelser og at festerens rett etter denne kontrakt ikke kan angripes ved odelssøksmål, samtidig som han påtar seg det økonomiske ansvar for det tap festeren måtte lide ved et slikt søksmål.

§11

Utgifter til kartforretning, samt stempeling, tinglysing og eventuelle andre gebyrer betales av festeren.

§12

I tilfelle det oppstår tvist mellom partene i forbindelse med nærværende kontrakt, er partene enige om at tvisten blir å avgjøre med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett medlem, og byrettsjustituarus i Bergen det tredje medlem, som skal være voldgiftsnemndas formann.

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 - to eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

RETT KOPI BEKREFTES

*Jan Kr. Pedersen*JAN KR. PEDERSEN
ADVOKAT
MNA

Bergen, den 29/9-84

Som fremfester
A. & Bergen Tomteselskap

som fester

Signe Solland

316/84.601

[Handwritten signature]

K O N T R A K T

Mellom A.s Bergen Tomteselskap, som fremfester og

Signe Totland

som fester er det inngått slik kontrakt:

1. Tomteselskapet forplikter seg til å fremfeste 1 tomt av gnr. 89 bnr. 175 i utbyggingsområdet Ulsetskogen til festeren. Arealet på de enkelte tomter vil bli nærmere fastlagt når endelig bebyggelsesplan er fremmet.

Tomteselskapet har i h.h.t. festekontrakter av 29.6.64 rett til å fremfeste arealet. I den utstrekning disse kontrakter får betydning kan den gjøres gjeldende i fremfesteforholdet.

Arealet skal benyttes til oppførelse av rekkehus i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsvedtekter for området.

Tomten vil ved senere skylddelings- og oppmålingsforretning få eget bruksnummer. Det forutsettes utstedt en fremfestekontrakt med bestemmelser om festetid, festeavgift m.m.

2. Festeavgiften.

Innfestningsavgift er fastsatt til kr. 40.000,- pr. bolig beregnet pr. 30.6.1982, og i tillegg til dette vil komme en festeavgift som vil bli beregnet etter at endelig bebyggelsesplan er ferdig utarbeidet. Når kontrakt inngås etter 30.6.82 tillegges 12% p.a. til innfestningsavgiften inntil betaling skjer.

- 2.1 I tillegg til festeavgiften betaler festeren omkostningene ved kart- og oppmålingsforretning for tomten, dokumentavgifter og tinglysingsgebyr.

- 2.2 Ved underskrift av denne kontrakt forfaller innfestningsavgiften til betaling.

- 2.3 Festeavgiften for tomten dekker ikke tilknytningsavgift som vil bli oppkrevet av Bergen kommune.

- 2.4 Tomten skal overdras fri for økonomiske heftelser.

2

2.5 Festeren besørger selv tinglysing av denne avtale.

3. Byggefrister, tilbakeskjøting.

Festeren forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomten senest innen 2 år etter at tomten er byggeklar og å fullføre bebyggelsen senest innen 2 år deretter. Hvis så ikke skjer, skal tomteselskapet ha rett til å heve denne avtale. I så fall tilbakebetales innbetalt innfestningsavgift med tillegg av rente som skal være 2% under Norges Banks diskonto. Hvis byggearbeidet på tomten er igangsatt og skjøtet tinglyst, gjøres det fradrag i den summen som skal tilbakebetales for omkostningene ved tilbakeskjøtingen. Ved videresalg av tomten forplikter tomteselskapet seg til, så vidt mulig, å sikre fester fullt vederlag for de investeringer fester måtte ha gjort i tomten. Den salgssum som oppnås for investeringene tilfaller festeren.

4. Videresalg.

Bortsett fra overgang ved arv, kan tomt ikke uten tomteselskapets samtykke overføres til andre før den er ferdig bebygget.

5. Tomtefesterens gjensidige rettigheter.

Festeren må selv, eller i samarbeid med andre festere, anlegge, bekoste og vedlikeholde egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vei, vann og kloakk og overvann frem til hovedvei og hovedledning i samsvar med bebyggelsesplanen. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet, gass og telefon til den enkelte tomt, gjelder Lysverkens og Televerkets særlige vilkår. Festeren må selv bære de omkostninger i henhold hertil faller på hans tomt.

2/3

De enkelte festere har rett til, hver for seg eller i fellesskap, å legge stikkveier og stikkledninger som ovenfor beskrevet over tilstøtende tomter når det er forutsatt i bebyggelsesplanen. For denne rett betales ingen erstatning, men eventuelle anleggs-skader skal likevel erstattes.

Uenighet mellom festere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet som også kan henvide avgjørelse til rettslig skjønn.

6. Rettigheter for selger og offentlige etater.

Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranger og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger med videre som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne og slik at murer eller fundamenter ikke lider skader i tilfelle ledningene blir oppgravet.

Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt i tomten. Dersom kommunen og/eller tomteselskapet har foretatt arbeider på tomten, har disse plikt til å rydde etter seg. Dersom murer, fundamenter trær m.v. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punkt blir skadet under oppgraving vil slike skader ikke bli erstattet.

Festeren har plikt til å opparbeide gangveier, turveier o.l. som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett over en tomt f.eks. ved gangvei, turvei e.l., er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår. Det samme gjelder dersom almenheten fra gammelt av har slik rett.

4

Fremfesteren forbeholder seg rett til å knytte egen eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg festerne opparbeider. Den refusjon festerne tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter bygningslovens bestemmelser dersom partene ikke blir enige. Det samme gjelder de vei- og ledningsanlegg som opparbeides av fremfester og senere blir overtatt av festerne. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet tomteselskapet.

De rettigheter som er forbeholdt tomteselskapet m.fl. i punktene 5 og 6 skal så vidt mulig håndheves uten å være til skade for festerens etablerte og planlagte utbygging/utnyttelse av eiendommen. Planene skal forelegges festeren til uttalelse før de fastlegges endelig.

Mener fester at ledninger m.v. plasseres på slik måte at de blir til skade som foran nevnt kan han forlange spørsmålet om erstatning for dette avgjort ved skjønn dersom partene ikke blir enige.

7. Gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygde areal.

Fester har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer hvis dette begjæres av disse. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser. Uenighet mellom festere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet, som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelsen av fristen eller utilfredstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for festerens regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares.

Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

4/5

8. Diverse.

Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, veitene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre.

Om trær, gressbunn e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter, overtar tomteselskapet intet ansvar herfor.

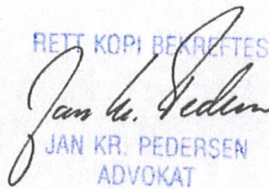
Festeren erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

Tildeling er gjort på betingelse av at Bergen kommune i henhold til § 7 i Lov om boligformidling m.v. av 29.4.1977, får peke ut ny andelseier til Deres nåværende leiligheter. (Gjelder borettslagsleiligheter). Boligbyggelaget/boligaksjeselskapet må underrettes om dette.

Forøvrig selges selvbyggerfeltet på de vilkår som fremgår av prospektet som ble utarbeidet i forbindelse med utlysingen av festet.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer, ett til hver av partene.

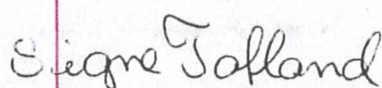
RETT KOPI BEKREFTES



JAN KR. PEDERSEN
ADVOKAT
MNA

Bergen,

1/11-82



Signe Torkland
fester

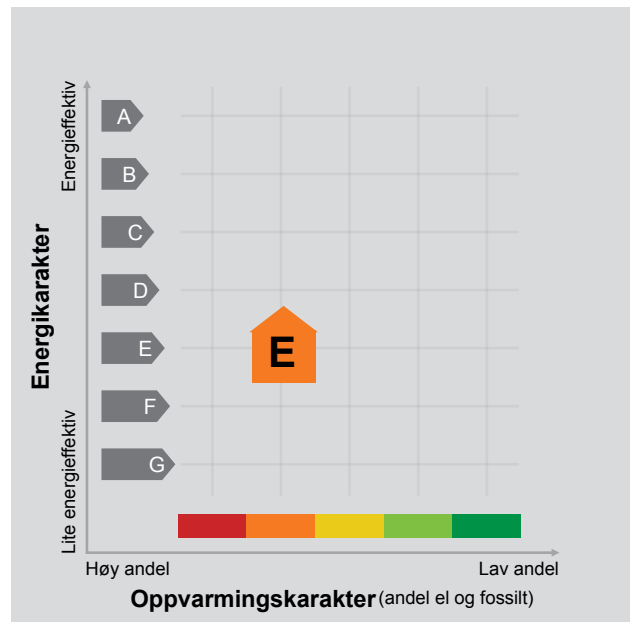
A.s Bergen Tomteselskap



fremfester

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Ulsetskogen 7
Postnummer	5119
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139884655
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-41936
Dato	22.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 782 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 650 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Luft kort og effektivt

- Redusér innnetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nedre Ulsetskogen 7 5119 ULSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1986

BRA: 155 m²

BRA-i: 154 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

20

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24076>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering

Nordvendt platting på ca 40,3m² med flislagt dekke.

Det registreres riss/sprekker i mur/betong og flisefuger.

Det registreres at fliser fuger stedvis er nedslitt.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Platting/terrasse som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk.

TG 3 settes på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Rekkverk iht til dagens krav bør etableres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun snøfangere på liten del av taket.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

Grunnet det ikke er rom under terreng, var det ikke normalt med knotteplast på oppføringstidspunktet.

Grunnet platting på bakside er terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet under terrassebord, ukjent hvor det ledes.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Generelt viktig å påse at overflatevann ledes bort fra boligen.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse bakside

Oppsummering

Platting på ca 26,2m² med utgang fra stue.
Terrasse på flere nivå i hage på ca 25,4m²
Oppfør i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk i trevirke.

Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Det registreres noe malingsavskalling.

Det registreres at enkelte søyler til terrasse er avsluttet nær bakken og at ytterste del av platting er avsluttet nær bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid.

Det registreres fuktskade på ytterste del av platting.
Det registreres høy fuktnivå i nederste del av enkelte søyler i terrasse.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav på terrasse/trapp til terrasse.
Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i ytterste del av platting.
Det bør etableres større avstand fra søyler til bakke.
Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong fra stue

Oppsummering

Sørvendt balkong med utgang fra stue på ca. 16,5m².
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

På undersiden av balkongen er det etablert plater med fall til takrenne, kontroll/inspeksjon av bjelkelag er derfor begrenset.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav på balkong/trapp til balkong.
Ellers normalt vedlikehold som overflatebehandling/lokale utbedringer i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør, balkongdør, skyvedør og vindu fra 2020-2022 (TG 1):

- Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
- Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu til bad, vindu er montert under tak. Vurderes som tilstrekkelig.

Vinduer fra byggeår og 2005 (TG 2):

- Det registreres stedvis noe misfarging på vinduskarmer fra byggeår.
- Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.
- TG 2 på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlike som overflatebehandlinger/justeringer/smøring anbefales. Det bør påregnes utskiftninger av vindu fra byggeår i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp/ algevekst i overflater på fasadene

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Det registreres tegn til råteskade i vannbord over vindu på hems.

Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres svak lufting i bunn av kledningen. Svak lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i bunn av kledningen.

Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger Det registreres tegn til eldre fuktmerker rundt pipe i tak på hems. Det er opplyst fra tidligere eier at dette ble utbedret utvendig i ca 2015. Ellers ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet høyde til tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert noe rustdannelse på beslag.

Det er ikke foretatt inngrep utover enkelte stikkprøver på tilgjengelige steder. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det er ikke foretatt inspeksjon/kontroll av del med flatt tak/papptekking.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.
Det registreres stedvis "bom" i fliser i entré/gang.

Registrert planhetsavvik på +/- 17mm på soverom 1.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 21mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

En må forvente at en eventuell isolasjonen i gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav.

Soverom i 1.etg har støpt gulv mot grunn, oppført med trevirke.
Det er bruktfuktmåler på et par tilfeldige steder, det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet vil være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført lik dagens byggeskikk.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Jevnlig ettersyn på gulv mot grunn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet høyde til tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overgang.

Det er opplyst fra tidligere eier at det gjort lokale utbedringer rundt pipe ca i 2015.
Det registreres noe misfarging/værslitasje på utvendig pipe.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll/inspeksjon av pipe.
Utvendig rengjøring/overflatebehandling anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Platetopp med vifte med kullfilter.
Det er viktig at filter skiftes jevnlig.

Ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Rekkverk bør heves til 90cm

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke inspisert/vurdert.

Avløpsrør i plast og sluker fra 2020 (TG 1).
Avløpsanlegget fra byggeår (TG 2 pga alder).

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Oppsummering

Rør i rør system (TG 1):

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Eldre vannrør/stoppekran (TG 2):

Hovedvannledning inn i boligen og stoppekran fra byggeår.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det er ikke funnet lekkasje på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Eldre vannrør/stoppekran:

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på vaskerom og bad.

Soverom 1.etg mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Oppkant ved dør er 15-20mm (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Det registreres riss / sprekker i overflater ved sluk.

TG 2 settes på grunn av riss/sprekk i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere overflater. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemring.

Det er ikke synlig tetting rundt hovedvannledning inn til fordelerskapet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å utbedre tetting rundt ovennevnt.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drengåpning. Det anbefales å etablere fuge/sillikon langs servant.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Oppkant på ca 40mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Vindu er plassert i våtsone.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres 5mm fall fra dør til sluk. Oppkant på 14-15mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Grunnet innredning i vaskerom på befaringsdagen er ikke fallforhold eller overflater kontrollerbart i deler av rommet.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Utvendig bod er innlemmet i vaskerom, tiltaket krever søknad om bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring til Bergen Kommune. Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom 2 .etg er for lite i forhold til dagens krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
18.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Emilie Marie Nijs Overaa

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Fredrik Ingebrigtsen Johannesen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Nikolai Haaland

Telefon: 92444334

Firma: Haaland Takst & Tilstand AS

Epost: nh@haalandtakst.no

Adresse: Gullstølslien 58, 5153 Bønes



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Ulsets kogen 7, 5119 Ulset

Kommunenr: 4601

Gårdsnr:

189

Bruksnr:

226

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1986

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendige trekledning.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Saltak tekket med takstein, tak mot hems tekket med takpapp.

OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad 2, vaskerom, entré/gang, conteco på bad 1, eldre tregulv på soverom og hems, laminat i stue/kjøkken.

Vegger: Fliser på bad 2, conteco på bad 1, ellers malt strie/slette vegger.

Tak: Stort sett malt panel og slette malte tak innvendig.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).

2020:

- Vaskerom og badene er oppgradert.

- Vannrør/avløpsrør oppgradert.

- Overflater i entré/gang og stue/kjøkken oppgradert.

- Elanlegget oppgradert.

- Ny kjøkkeninnredning.

2020-2022:

- Fleste vindu, balkongdør, skyvedør og ytterdør skiftet.

OPPVARMING:

Vedfyring i stue.

Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, vaskerom og entré.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Parkering i garasje med lader til elbil.

OPPSUMERING :

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	155	154	1	0	109
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	172	154	18	0	109

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	92
2. etasje	75	74	1	0	17
Loft/hems	15	15	0	0	0
Totalt m²	155	154	1	0	109

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	65	2	Entré (4m ²). Vaskerom (6,9m ²). Bad 1 (2,6m ²). Gang/trapp (9,1m ²). Bad 2 (9,2m ²). Soverom 1 (13,9m ²). Soverom 2 (6,2m ²). Soverom 3 (9,9m ²).	BRA-e: Utvendig bod (1,1m ²). Utvendig bod (1m ²).
2. etasje	75	74	1	Trapperom (3,7m ²). Stue (35,4m ²). Kjøkken (22,8m ²). Soverom (9,5m ²). Takhøyde i stue måt fra 2,14m til 3,27m ² .	BRA-e: Utvendig bod (1,1m ²).
Loft/hems	15	15	0	Trapperom (5,1m ²). Hems (9,8m ²).	
Totalt m²	157	154	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	17	0	17		Garasje (16,8m ²).
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder/garasje i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

Grunnet det ikke er rom under terreng, var det ikke normalt med knotteplast på oppføringstidspunktet.

Grunnet platting på bakside er terrengforhold er ikke kontrollert. Taknedløp er avsluttet under terrassebord, ukjent hvor det ledes.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt viktig å påse at overflatevann ledes bort fra boligen. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Eventuelle sprekker og skader i støptgulv mot grunn vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket.

Store deler av utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor begrenset mulighet å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Nordvendt platting på ca 40,3m² med flislagt dekke.

Det registreres riss/sprekker i mur/betong og flisefuger.

Det registreres at fliser fuger stedvis er nedslitt.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Platting/terrasse som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk.

TG 3 settes på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk iht til dagens krav bør etableres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse bakside

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Platting på ca 26,2m2 med utgang fra stue. Terrasse på flere nivå i hage på ca 25,4m2 Oppfør i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk i trevirke.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 70 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.</p> <p>Det registreres noe malingsavskalling.</p> <p>Det registreres at enkelte søyler til terrasse er avsluttet nær bakken og at ytterste del av platting er avsluttet nær bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.</p> <p>Det registreres fuktskade på ytterste del av platting. Det registreres høy fuktnivå i nederste del av enkelte søyler i terrasse.</p> <p>TG 2 settes på grunn av ovennevnt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør etableres rekkverk iht dagens krav på terrasse/trapp til terrasse. Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i ytterste del av platting. Det bør etableres større avstand fra søyler til bakke. Overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong fra stue

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Sørvendt balkong med utgang fra stue på ca. 16,5m².
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

På undersiden av balkongen er det etablert plater med fall til takrenne, kontroll/inspeksjon av bjelkelag er derfor begrenset.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav på balkong/trapp til balkong.
Ellers normalt vedlikehold som overflatebehandling/lokale utbedringer i tiden som kommer.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vindusglass er datostemplet:
Vindu på vaskerom og hems fra byggeår.

2005 på kjøkken.
2020/2021/2022 på øvrige vindu.
2010 på balkongdør 1.etg
2020 på ytterdør.
2022 på skyvedør i stue.
2024 nytt vindu i hems.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Ytterdør, balkongdør, skyvedør og vindu fra 2020-2022 (TG 1):

- Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
- Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu til bad, vindu er montert under tak. Vurderes som tilstrekkelig.

Vinduer fra byggeår og 2005 (TG 2):

- Det registreres stedvis noe misfarging på vinduskarmer fra byggeår.
- Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.
- TG 2 på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlike som overflatebehandlinger/justeringer/smøring anbefales. Det bør påregnes utskiftinger av vindu fra byggeår i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp/ algevekst i overflater på fasadene

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Det registreres tegn til råteskade i vannbord over vindu på hems.

Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid.

Det registreres svak lufting i bunn av kledningen. Svak lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørking av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i bunn av kledningen.
Det bør påregnes lokale utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger. Det registreres tegn til eldre fuktmerker rundt pipe i tak på hems. Det er opplyst fra tidligere eier at dette ble utbedret utvendig i ca 2015. Ellers ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er antatt at takteking er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet høyde til tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert noe rustdannelse på beslag.

Det er ikke foretatt inngrep utover enkelte stikkprøver på tilgjengelige steder. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Det er ikke foretatt inspeksjon/kontroll av del med flatt tak/papptekking.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er kun snøfangere på liten del av taket.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Det registreres stedvis knirk.
Det registreres stedvis "bom" i fliser i entré/gang.

Registrert planhetsavvik på +/- 17mm på soverom 1.etg.
Registrert planhetsavvik på +/- 21mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

En må forvente at en eventuell isolasjonen i gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav.

Soverom i 1.etg har støpt gulv mot grunn, oppforet med trevirke.
Det er bruktfuktmåler på et par tilfeldige steder, det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet vil være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført lik dagens byggeskikk.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Jevnlig ettersyn på gulv mot grunn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, grunnet høyde til tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overgang.

Det er opplyst fra tidligere eier at det gjort lokale utbedringer rundt pipe ca i 2015.
Det registreres noe misfarging/værslitasje på utvendig pipe.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll/inspeksjon av pipe.
Utvendig rengjøring/overflatebehandling anbefales.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Kaffemaskin.
- Induksjonsplatetopp
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Platetopp med vifte med kullfilter.
Det er viktig at filter skiftes jevnlig.

Ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Utvendig bod er innlemmet i vaskerom, tiltaket krever søknad om bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring til Bergen Kommune. Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu på soverom 2 .etg er for lite i forhold til dagens krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkingsapparat. er 9år.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Rekkverk bør heves til 90cm

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet ned til betong, og nye sluker, oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke inspisert/vurdert.	
Avløpsrør i plast og sluker fra 2020 (TG 1). Avløpsanlegget fra byggeår (TG 2 pga alder).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger fra hovedstoppekran på bad 1 er skiftet i 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Rør i rør system (TG 1):

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Eldre vannrør/stoppekran (TG 2):

Hovedvannledning inn i boligen og stoppekran fra byggeår.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det er ikke funnet lekkasje på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannrør/stoppekran:

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskap i entré inneholder:

- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 14 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 06.10.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder, opplyst fra tidligere eier fra nyere tid.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på vaskerom og bad. Soverom 1.etg mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 settes på grunn av ovennevnt og type ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.	

6.23 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv og vegger er behandlet med Conteco.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Oppkant ved dør er 15-20mm (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Det registreres riss / sprekker i overflater ved sluk.

TG 2 settes på grunn av riss/sprekk i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere overflater. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Det ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemring.

Det er ikke synlig tetting rundt hovedvannledning inn til fordelerskapet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å utbedre tetting rundt ovennevnt.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Vegghengt toalett.
- Dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.
Det anbefales å etablere fuge/sillikon langs servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg under trapp mot bad.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Dokumentasjon

Det er kun fremvist faktura fra utførende håndverkere:
 Åsane maskin og vvs - rørleggerarbeid
 Byggoppdrag Vestland - murerarbeid og tømmerarbeid.

6.24 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Oppkant på ca 40mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).</p> <p>Vindu er plassert i våtsone.</p> <p>Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.</p> <p>TG 2 settes på grunn av ovennevnt.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Noe begrenset kontroll/inspeksjon av sluk underbadekar, grunnet badekar.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Benkeskap med servant.	
- Vegghengt toalett.	
- Badekar.	
- Dusjnische.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er kun fremvist faktura fra utførende håndverkere:
Åsane maskin og vvs - rørleggerarbeid
Byggoppdrag Vestland - murerarbeid og tømmerarbeid.

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres 5mm fall fra dør til sluk.

Oppkant på 14-15mm ved dør (kan ikke verifisere oppbrett på membran ved dør basert på visuell kontroll).

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Grunnet innredning i vaskerom på befaringsdagen er ikke fallforhold eller overflater kontrollerbart i deler av rommet.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.
- varmtvannsbereeder.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo, yttervegg, bad/våtrom og sjakt med sikringsskap slik at hulltaking ikke er foretatt.</p> <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (bølegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.</p> <p>Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det er kun fremvist faktura fra utførende håndverkere: Åsane maskin og vvs - rørleggerarbeid Byggoppdrag Vestland - murerarbeid og tømrerarbeid.</p>	

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24240179
Adresse	Nedre Ulsetskogen 7		
Postnr.	5119	Sted	ULSET
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år 4mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Fredrik	Etternavn	Ingebrigtzen Johannesen
Selger 2 Fornavn	Emilie Marie Nijs	Etternavn	Overaa

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar Noe bom i flis på stort bad og vaskerom, og overfalte-sprekk på lite bad. Ref. takstrapport.

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

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

Firmanavn Byggoppdrag Vestland og Åsane Maskin og VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av to bad og vaskerom. 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Byggoppdrag Vestland og Åsane Maskin og VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av to bad og vaskerom. 2020.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Faktura fra arbeider.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn Åsane Maskin og VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rør-i-rør anlegg og nytt avløp så langt det lot seg gjøre. 2020.

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Tilsyn av Bergen brannvesen uten avvik, 2023. Feierrapport uten avvik, 2023.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Regelmessig skadedyr-rapport fra sameiet.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Sporadisk et par stykker.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn -
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet vinduer på soverom, stue, bad og ett på hems. Ny skyvedør i stue for terrasse. Gjort av fagfolk på dugnad.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn -
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Eier har elektriker-fagbrev, og har oppgradert el-anlegget. 2020.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Tilsyn fra Det lokale eltilsynet (BKK) i 2021, uten avvik.
Tilsyn fra Bergen brannvesen i 2023, uten avvik.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Ladestasjon i garasje.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Tilstandsrapport 2024. E-takst 2024.
Regelmessig skadedyr-rapporter fra sameiet.

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Regelmessige rapporter. Stort sett lav aktivitet.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

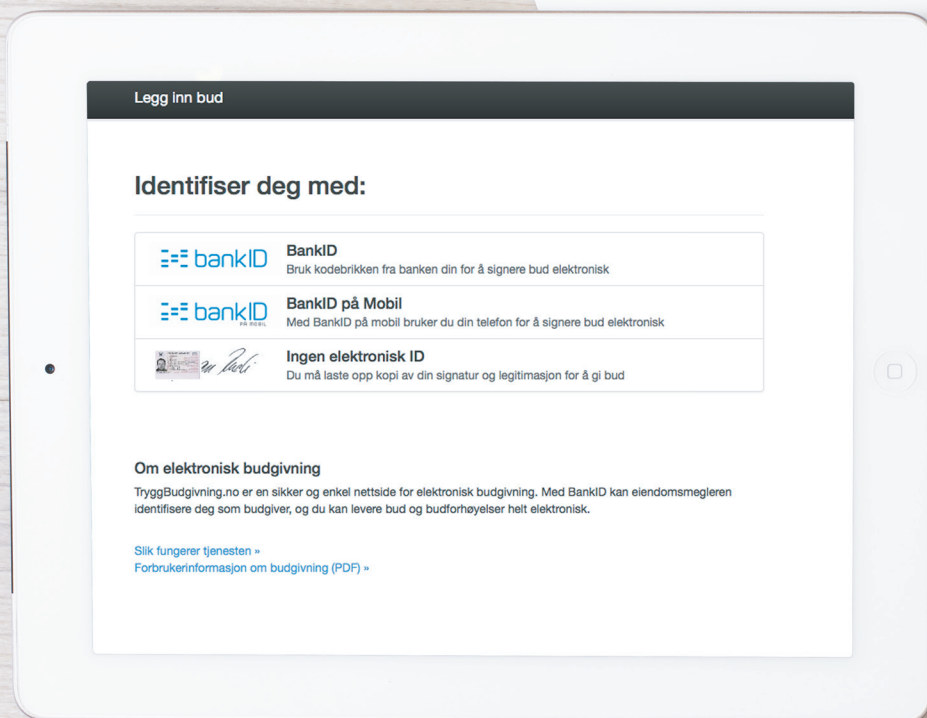
buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

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/264/600008388/roroskbyw>
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



Marius Undheim Helvik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 55 40 51

muh@eie.no

EIE Bergen Sør

Premium rådgivning

EIE Bergen Sør leverer høykvalitets meglertjenester til Fana 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 Sør 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 Sør vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no