

Æ

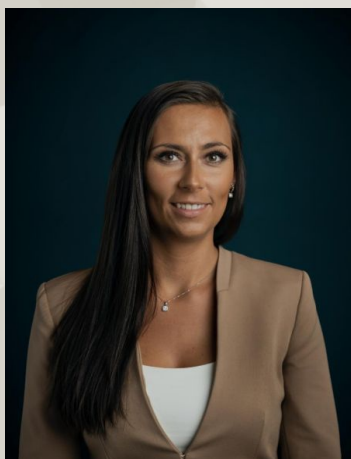
# Mobergsbakken 44

5200 Os • Bjørnafjorden kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 43 37 10

[cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

EIE nybygg Bergen

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	136
Kort om oss .....	189

### **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

Mobergsbakken 44, 5200 Os

## MATRIKSEL

Gnr. 52 Bnr. 66 i Bjørnafjorden kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREAL

Primærrom: 324 kvm, Bruksareal: 367 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

7

## BYGGEÅR

1972

## TOMT

Eiet tomt 1273 kvm

## PRISANTYDNING

10 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tom-Erik Lund.

Takstdato: 19.06.2023.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 274 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 990 000,-))

kr 275 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 265 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 11 283 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 142 pr. år Dette inkluderer: Vann, avløp og feiing/brannverntilsyn.

## EIER

Arild Hatland Jannike Hatland

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er godt med parkeringsplass i garasje som måles til 38 kvm., samt at det er opparbeidet en stor oppgruset biloppstillingsplass på tomten.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Mobergsbakken 44! Boligens beliggenhet byr på det meste med en usjenert beliggenhet for naboer, nærhet til sjø og badeplass, samt gangavstand til flere fasiliteter som barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvare, kjøpesenter og aktivitetsmuligheter.

Den nærmeste barnehagen er Kuvågen (1-5 år) en 22 minutters gange unna boligen. Ellers er Os barnehage (0-5 år) og Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år) gode alternativer en kort kjøretur unna boligen. For barneskoleelevene er Os barneskole (1-7 kl.) en 20 minutters gange unna, og for ungdommene er Os ungdomsskole (8-10 kl.) en 20 minutters gange unna. Det er også videregående skoler i området.

For dagligvarehandelen er Kiwi Moberg kun er 12 minutters gange unna. Coop Extra Osøyro er også et godt alternativ en 13 minutters gange unna. For et større tilbud av varer og tjenester er AMFI Os en kort kjøretur unna, og her finner man blant annet apotek, frisør, tannklinikk, legesenter, caféer og andre butikker som klesbutikker, sportsbutikker og mer. Ellers byr Os sentrum på Peppes pizza, vinmonopol og mer.

Aktivitetsmulighetene i området er mange. Blant annet er det muligheter for ballspill for barna på Kolabakkane ballplass en 5 minutters gange unna. På Lyngheim er det også en flott park hvor man kan nyte fine dager, samt at det er et innendørs basseng på Osbadet Kf. For de som ønsker å trene på treningssenter er Aktiv365 Xpress Os og Energi Treningssenter Os begge gode alternativer opp til en 15 minutters gange unna boligen.

For kollektivtrafikk er nærmeste bussholdeplass i Mobergsbakken en 2 minutters gange unna. Her går det flere linjer, blant annet linje 600 som tar deg til Bergen busstasjon via den nye E39 på ca 40 minutter. Samme linje kjører også helt til Halhjem fergekai for videre reise. Ellers er det 22 minutters kjøretur til Bergen Flesland og en 27 minutters kjøretur til Jernbanestasjonen i Bergen.



## TOMT

Eiet tomt, 1273 kvm

Mål hentet fra matrikkel.

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje:

U.etg (utleiedel 1): 77 kvm BRA / 77 kvm P-rom.

U.etg (utleiedel 2): 43 kvm BRA / 43 kvm P-rom.

1.etg: 247 kvm BRA / 204 kvm P-rom.

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

U.etg: Gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

1. etg: Entré, to ganger, stue, TV-stue, kjøkken, to bad/vaskerom og fem soverom.

Det er også et teknisk rom som måles til 2,5 kvm. og en garasje som måles til 38 kvm.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Tom-Erik Lund:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

Yttervegger: Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre.

Takkonstruksjoner: Bygningen har et saltak med takkonstruksjon av takstoler, belagt med undertak av 18 mm. trefiberplate av hunton. Taket er tekket med betongstein.

Gulvsystemer: Boligen har etasjeskiller 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:

- Nedløp og beslag grunnet manglende snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Takkonstruksjon/loft grunnet over soverom ved stue er det bygget en hems som ikke er ferdigstilt, og det mangler rekkverk, isolasjon og plater i tak.

- Elektrisk anlegg runnet en løs kontakt på soverom, manglende dekklokk på bryterpanel i stue og kursfortegnelse manglet i leilighet.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Overflater gulv på bad grunnet avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet, avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet og påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Veggkonstruksjon grunnet det mangler bord under kiste og hjørnebod på garasje, og på østside 1. etasje mangler det noen kledningbord og kledning under kiste.

- Vinduer grunnet på langsiden øst mangler det listverk rundt flere vindu til soverom, og flere vindu har innvendig merker etter skum.

- Utvendige dører grunnet svelling i bunn av dørbord.

- Overflater innvendig grunnet svellemarker i skjøtene på laminatgulv i 1. etasje, det mangler flere gulv- og feilister i 1. etasje, det er slitasje på laminatgulv i leilighetene, det er laget åpning i murvegg som ikke er kledd inn samt at det er en stendervegg som ikke er ferdig platet/ferdigstilt, det mangler noe himling i teknisk rom, det mangler et lite parti med himling i TV-stue i 1. etasje og det mangler diverse lister i TV-stue i leilighet.

- Etasjeskiller grunnet målt høydeforskjell over 15 mm gjennom hele rommet.

- Radon grunnet det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater vegger og himling på bad på 4,4 kvm. grunnet det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

- Overflater gulv på bad på 4,4 kvm. grunnet påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet og noe mugg i fuger.

- Overflater vegger og himling på bad på 3,8 kvm. grunnet det ikke er fuget rundt vannskap.

- Ventilasjon på bad på 3,8 kvm. grunnet våtrommet mangler tilluftsventilering som for eksempel spalte ved dør.

- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom på 5,8 kvm. grunnet flisene er noe ujevn og bærer preg av ufagmessig arbeid.

- Overflater gulv på bad/vaskerom på 5,8 kvm. grunnet påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, og påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Ventilasjon på bad/vaskerom på 5,8 kvm. grunnet det mangler tilluftsventilering som for eksempel spalte ved dør.

- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom på 9,6 kvm. grunnet det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, vindu over badekar og det mangler fuge rundt vannskap.

- Overflater gulv på bad/vaskerom på 9,6 kvm. grunnet det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet og lite fall mot sluk.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom på 9,6 kvm. grunnet speil har liten sprekk.

- Ventilasjon på bad/vaskerom på 9,6 kvm. grunnet det mangler tilluftsventilering som for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Ventilasjon grunnet det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, flere soverom/oppholdsrom mangler tilluftsventil og ventilasjonsrør fra avtrekksvifte på loft er løst fra hetten.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

#### **PRIMÆRRROM**

Primærrom: 324 kvm

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 367 kvm

## Standard

#### **STANDARD**

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Mobergsbakken 44!

Dette er en innholdsrik og flott enebolig med hovedbolig i 1. etasje og 2 stk. utleiedeler i underetasjen. Boligen er av svært praktisk planløsning med to stuer på hver sin side av huset, to bad med opplegg for vaskemaskin og seks soverom. Boligen har gjennomgående en god standard med gjennomgående laminat på gulv, foruten om våtrom med flis.

#### Hoveddel |

#### Entré |

Velkommen inn! Det første du møter er en stor og romslig entré som har godt med oppbevaringsplass til yttertøy og sko i en stor og praktisk garderobe.

#### Stue |

Boligens hovedstue måles til 19 kvm. og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det god plass til den favoriserte sofakroken, så her kan hele familien samles for lørdagskos foran skjermen.

Det er også en ekstra TV-stue som måles til 29,6 kvm. Her er det også god plass til å møblere med en sofakrok eller annet møblement. Et kjekt ekstra rom for hele familien, barna eller ungdommene!

#### Kjøkken |

Kjøkkenet måles til 36,2 kvm. og har en innredning levert av IKEA i 2018. Innredningen består av svarte, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Her er det godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt godt med arbeidsplass på blant annet en sosial kjøkkenøy. Følgende hvitevarer er integrerte: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

#### Bad |

Boligen har to bad, noe som er svært praktisk for en stor familie. Det største badet måles til 9,6 kvm., og er helfliset med varmekabler i gulv. Det er innredet med toalett, baderomsmøblement med under- og overskap, speil og belysning, dusj og badekar. Badet fungerer også som et vaskerom og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, vannskap og varmtvannstank.

Det andre badet måles til 5,8 kvm. og er helfliset med varmekabler i gulv. Det er innredet med et vegghengt toalett, baderomsinnredning med underskap, speil og belysning og en dusj. Her er det også et vannskap og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom |

Boligen har hele seks soverom som måles til 11,2 kvm., 9,3 kvm., 14,9 kvm., 8,2 kvm., 8,3 kvm. og 8,1 kvm. Alle rommene er av god størrelse med plass til seng, nattbord, garderobeløsning og kanskje en skrivepult? Hovedsoverommet er det største på 14,9 kvm. og her er det god plass til en dobbeltseng med nattbord på hver side, samt garderobeløsning. Her er det også utgang til den store balkongen.

#### Balkong |

Den store balkongen har utgang fra kjøkken, stue og hovedsoverom. Balkongen er av god størrelse og har en utforming som gjør at en kan møblere i forskjellige soner. En har dermed svært god plass til en sofagruppe eller et spisebord og en grillsoner. Da balkongen er sørvendt har den mange soltimer fra tidlig morgen til ca kl. 20:00 på kvelden ifølge selger. Her kan fine dager nytes med en svært flott utsikt over de naturskjønne omgivelsene og området.

#### Utleiedel 1 |

Utleiedel 1 måles til 77 kvm. og består av gang, stue/kjøkken, TV-stue, kontor, bad, og to soverom. Den åpne stue- og kjøkken løsningen måles til 24,1 kvm. og har plass til en sofakrok og et spisebord. Dersom man ønsker et større spisebord kan en plassere sofakroken inn i TV-stuen som måles til 14,2 kvm. Kjøkkenet består av slette fronter med benkeplate av laminat, og er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Ellers er det plass og opplegg for kjøleskap. Badet måles til 4,4 kvm. og er helfliset med varmekabler i gulv. Det er innredet med toalett, møblement med underskap, speilskap og belysning og dusj. Det er også plass til vaskemaskin og vannskap. Soverommene måles til 8,2 kvm. og 7,3 kvm., og begge har god plass til seng og garderobeskap.

#### Utleiedel 2 |

Utleiedel 2 måles til 43 kvm. og består av stue/kjøkken, bad og to soverom. Den åpne stue- og kjøkken løsningen måles til 20,5 kvm. slik at en har god plass til den favoriserte sofakroken og et spisebord. Kjøkkenet består av slette fronter og benkeplate av laminat, og følgende hvitevarer er integrerte: Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er også plass til kjøleskap. Badet måles til 3,8 kvm. og er helfliset med varmekabler i gulv. Det er innredet med toalett, møblement med under- og overskap, og dusj. Ellers er det også opplegg for vaskemaskin. De to soverommene måles til 7,8 kvm. og 6,1 kvm. og har plass til seng og garderobeskap.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2019 som vedrører tilbygg og ombygging av bolig.

Byggetegninger fra 1971 viser følgende:

U.etasje:Gang, trappegang, hobbyrom, fire soverom, matbod, bod, evt.div, vaskerom og bod.

1.etasje: Vindfang, hall, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det i 1. etasje etablert soverom i stue, samt at i utleiedel 2 er bad definert som soverom, kjøkken/stue definert som gang og soverom - disse endringene er ikke søknadspliktige.

I underetasjen i utleiedel 1 er TV-stue, soverom 1 og soverom 2 definert som bod, og kontor er definert som vask. I utleiedel 2 er det ene soverommet definert som bod. Arealene er likevel medtatt i takstrappert som henholdsvis primær- og sekundærrom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## 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

- Varmekabler i gulv på alle bad.
- Varmepumpe på kjøkken.
- Terrassevarmer på vegg på terrasse.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 142 pr. år Dette inkluderer: Vann, avløp og feiing/brannverntilsyn.

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

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 154 170,- Som sekundærbolig Kr. 4 155 012,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør. Ifølge eier er alle vannrør i boligen skiftet mellom 2016-2017.
- Fordelerskap på badetrom.
- Utvendig vannuttak.
- Plugget uttak for vann og avløp i TV-stue i 1. etasje til et eventuelt fremtidig kjøkken.
- Avløpsrør av plast. Ifølge eier er alle avløpsrør i boligen skiftet.
- Mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken.
- 200 liters OSO varmtvannstank fra 2016 i bad/vaskerom.
- 200 liters OSO varmtvannstank fra 2016 i garasje.
- 2 stk. 100 liters OSO benkebereder fra 2017 i kjøkkenskap i begge leilighetene.
- Varmepumpe på kjøkken.

Elektrisk anlegg:

- Boligen har et sikringssskap med jordfeilautomater i teknisk rom.
- Hovedsikring hus 80 ampere.
- Hovedsikring bolig 40 ampere.
- Hovedsikring i begge leiligheter 40 ampere.
- Leilighetene har sikringssskap med jordfeilautomater i stue.

### DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Det gjøres oppmerksom på at selger nylig har mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Giljavegen gårds- og bruksnummer 52/1 i Bjørnafjorden kommune. Planen omfatter å legge til rette for ca 80-100 nye boliger. Målet med planen er å legge til rette for etablering av boliger i samsvar med arealbruk og sentrumsplan i kommunedelplan for Bjørnafjorden vest. Tomten ligger innenfor sentrumsformål i ny kommunedelplan. Konferer med megler for mer informasjon.

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 eiendomsmedlingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmedlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmedling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmedling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmedling § 6-3 (3).

## **RADONMÅLING**

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

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

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

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

Erklæring tinglyst 18.02.1930 med dagboknr 1930/900242-1/50 vedrørende bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:80.

Erklæring tinglyst 01.04.1930 med dagboknr 1930/900243-1/50 vedrørende bestemmelse om veg. Erklæringen gjelder bestemmelse om vannrett og gjerde. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:80.

Erklæring tinglyst 06.03.1963 med dagboknr 1963/1291-1/50 vedrørende bestemmelse om veg. Erklæringen gjelder bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:181.

Erklæring tinglyst 07.06.1966 med dagboknr 1966/3802-1/50 vedrørende bestemmelse om vegg. Erklæringen gjelder bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:248.

Erklæring tinglyst 30.12.1971 med dagboknr 1971/11137-2/50 vedrørende bestemmelse om veg. Erklæringen gjelder bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:371.

Erklæring tinglyst 06.03.1987 med dagboknr 1987/3200-2/50 vedrørende bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:441.

Erklæring tinglyst 23.02.1989 med dagboknr 1989/2472-1/50 vedrørende bestemmelse om veg. Erklæringen gjelder bestemmelse om gjerde. Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:181 og Knr:4624 Gnr:52 Bnr:248.

Erklæring tinglyst 13.10.1920 med dagboknr 1920/900208-1/50 vedrørende registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er opprettet fra: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:1.

Erklæring tinglyst 18.02.1930 med dagboknr 1930/900047-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:80.

Erklæring tinglyst 13.11.1962 med dagboknr 1962/7148-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:181.

Erklæring tinglyst 06.05.1966 med dagboknr 1966/3100-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:248.

Erklæring tinglyst 25.04.1967 med dagboknr 1967/2676-1/50 vedrørende grensejustering. Erklæringen gjelder grensegangssak.

Erklæring tinglyst 30.12.1971 med dagboknr 1971/908629-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:371.

Erklæring tinglyst 10.08.1972 med dagboknr 1972/905508-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:396.

Erklæring tinglyst 20.03.1973 med dagboknr 1973/2281-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1243 Gnr:52 Bnr:399.

Erklæring tinglyst 20.03.1973 med dagboknr 1973/2282-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1243 Gnr:52 Bnr:400.

Erklæring tinglyst 27.02.1987 med dagboknr 1987/2851-1/50 vedrørende registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:441.

Erklæring tinglyst 06.11.1991 med dagboknr 1991/11331-2/50 vedrørende grensejustering. Erklæringen gjelder grensejustering hvoretter 113 kvm. er overført fra bnr. 66 til bnr. 371, og 2 m2 er overført fra bnr. 371 til bnr. 66.

Erklæring tinglyst 06.11.1991 med dagboknr 1991/11339-1/50 vedrørende grensejustering. Erklæringen gjelder grensejustering hvoretter 55 m2 overføres fra bnr. 66 til bnr.. 396.

Erklæring tinglyst 13.10.1920 med dagboknr 1920/900284-1/50 vedrørende bestemmelse om veg. Erklæringen gjelder bestemmelse om vannrett.

### **UTLEIE**

Boligen fremstår som om den har to utleiedeler (dvs. egen separat boenhet), men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet privat vei, og offentlig vann og avløp ifølge Bjørnafjorden 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 bustader ifølge Bjørnafjorden kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål ifølge Bjørnafjorden kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommunedelplan avsatt til bustadområde ifølge Bjørnafjorden kommune.

Det gjøres oppmerksom på at selger nylig har mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Giljavegen gårds- og bruksnummer 52/1 i Bjørnafjorden kommune. Planen omfatter å legge til rette for ca 80-100 nye boliger. Målet med planen er å legge til rette for etablering av boliger i samsvar med arealbruk og sentrumsplan i kommunedelplan for Bjørnafjorden vest. Tomten ligger innenfor sentrumsformål i ny kommunedelplan. Konferer med megler for mer informasjon.

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

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 274 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 990 000,- ))

-----  
kr 275 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 11 265 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
kr 11 283 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 35.000,-

Tilrettelegging: 14.990,-

Grunnpakke: 14.990,-

Markedspakke: 18.990,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Visningshonorar: 2.000,-

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

26-23-0107

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

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

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### **HVITVASKING**

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

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

#### **PERSONVERN**

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

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet Nybygg Bergen AS  
EIE nybygg Bergen  
Org. nr:928146669  
Nesttunbrekka 95  
5221 Nesttun

Tlf: 93 49 14 14

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Christine  
Terkelsen

**SAKSBEHANDLERE**

Christine Terkelsen

EIE nybygg Bergen

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner

Mob: 93 43 37 10 / E-post: cte@eie.no

DITT NYE  
HJEM?











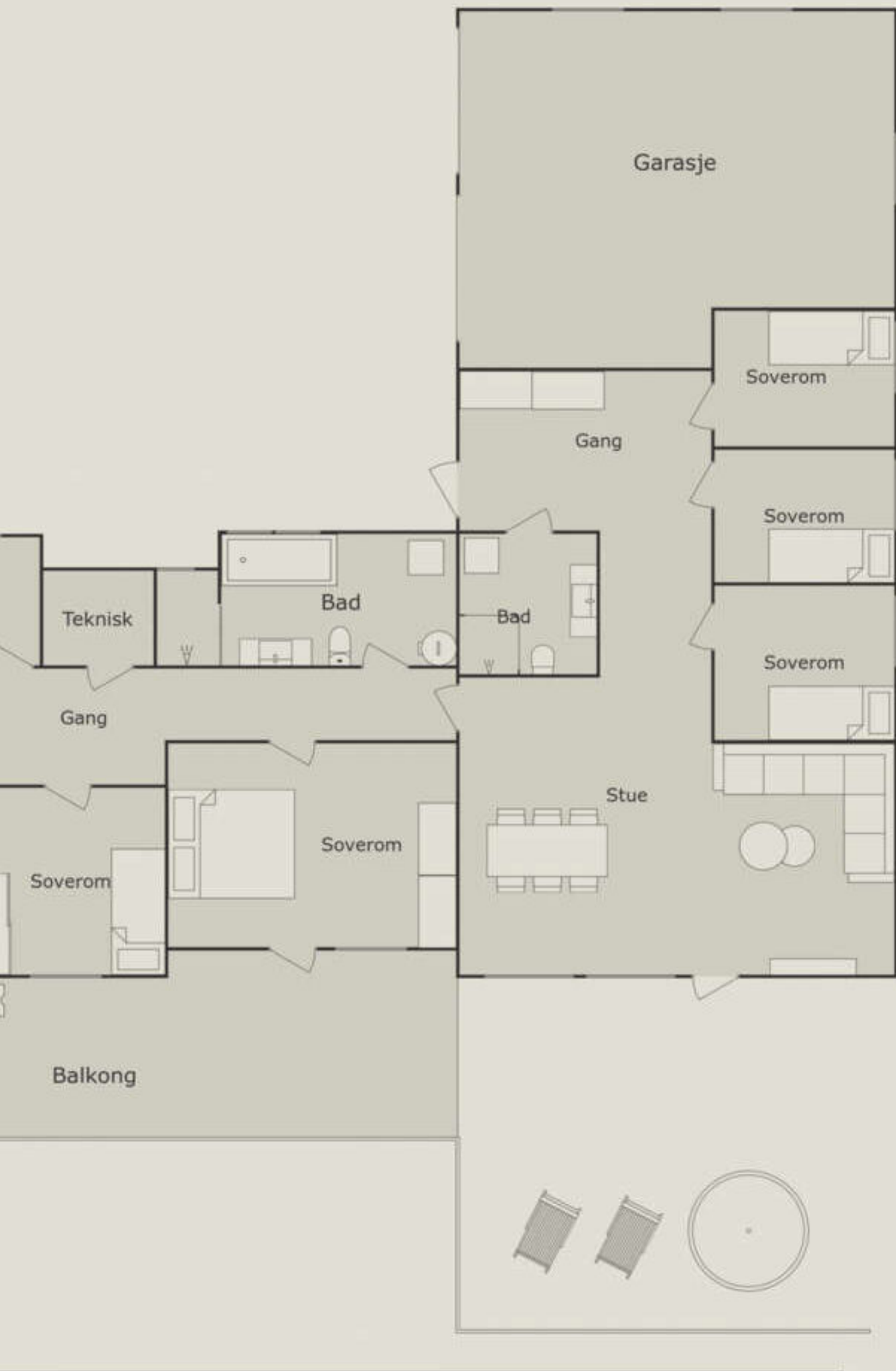
EIE eiendomsmegling



## Mobergsbakken 44

5200 Os

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





















































































































LET'S GET  
NAKED

LET'S GET  
NAKED















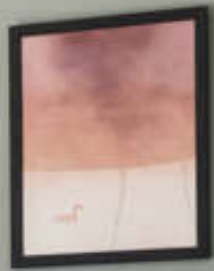














































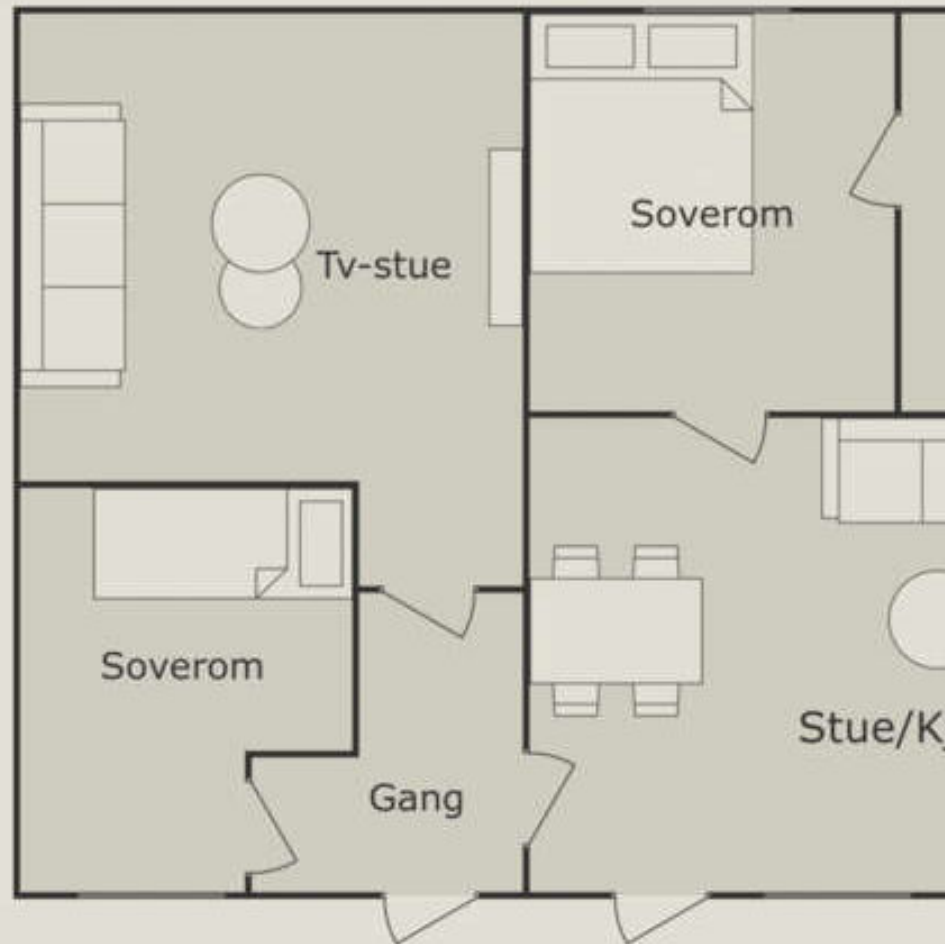








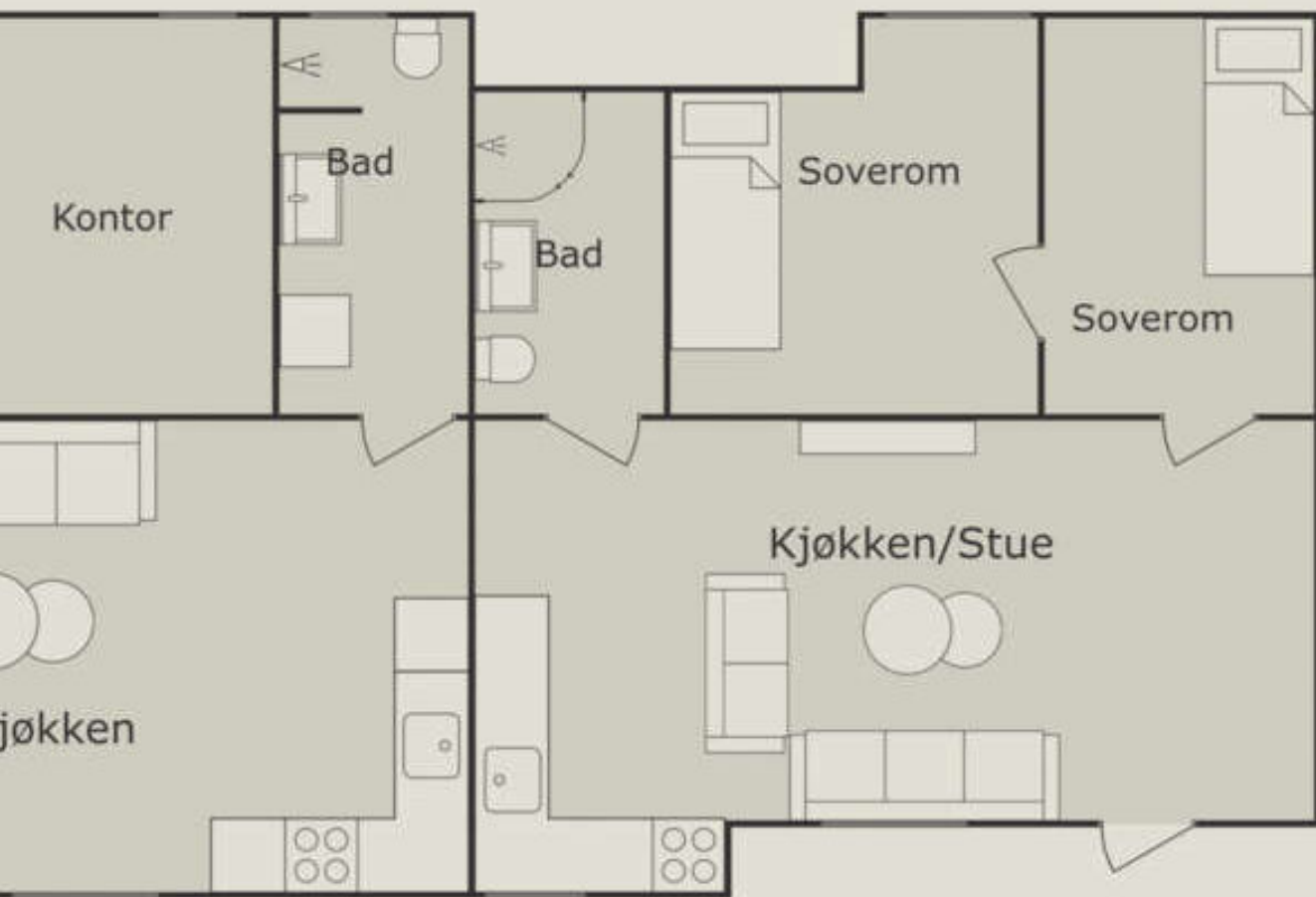
EIE eiendomsmegling



## Mobergsbakken 44

5200 Os

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

































































Parkeer du her, svinger du for andre

BKB  
KAFFE

Catten

Catten  
mykled

Fotball og annen sport  
DRIKK

Ålbettelad  
mykled

OSBYRO

VI ER ÅPEN  
ÅLBETTELAD  
VESKOMMEN INN











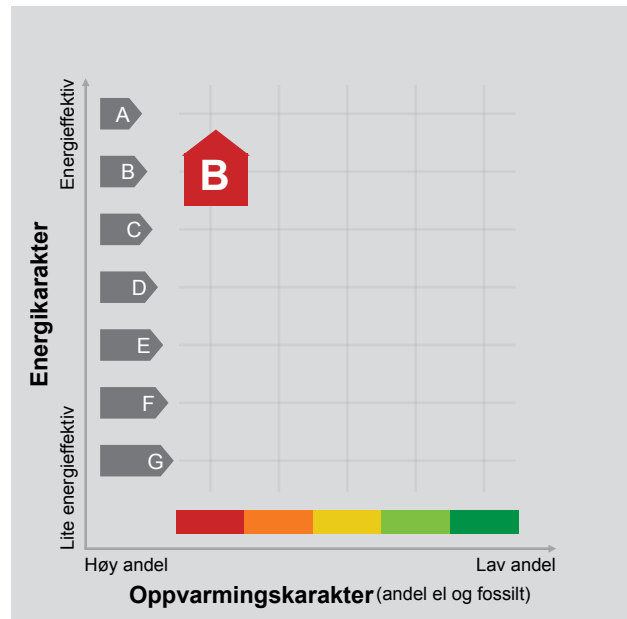
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Mobergsbakken 44
Postnummer	5200
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12527748
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	29f17dfc-2fb9-4ed5-9615-5d3e97e5ab18
Dato	08.08.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**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)

- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	367
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mobergsbakken 44  
Postnummer: 5200  
Sted: OS  
Kommune: Bjørnafjorden  
Bolignummer: H0101  
Dato: 08.08.2023 17:05:00  
Energimerkenummer: 29f17dfc-2fb9-4ed5-9615-5d3e97e5ab18

Kommunennummer: 4624  
Gårdsnummer: 52  
Bruksnummer: 66  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 12527748

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: 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.

# Tilstandsrapport

📍 Mobergsbakken 44, 5200 OS

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

# gnr. 52, bnr. 66

**Areal (BRA): Enebolig med garasje og to utleiedeler. 367 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 15.06.2023

Rapportdato: 19.06.2023

Oppdragsnr.: 12127-1322

Referansenummer: YD1441

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund



Gyldig rapport  
19.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

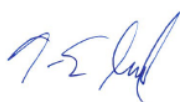
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Lund Takstingeniør AS



### Rapportansvarlig



Tom-Erik Lund  
Uavhengig Takstingeniør  
post@lundtakst.com  
414 59 136



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i bygningskomponent beskrivelsen.

En noen egenskaper ved ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1972, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med garasje og to utleiedeler.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
1. Etasje	247	204	43
Underetasje - utleiedel vest	77	77	0
Underetasje - utleiedel øst	43	43	0
<b>Sum</b>	<b>367</b>	<b>324</b>	<b>43</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

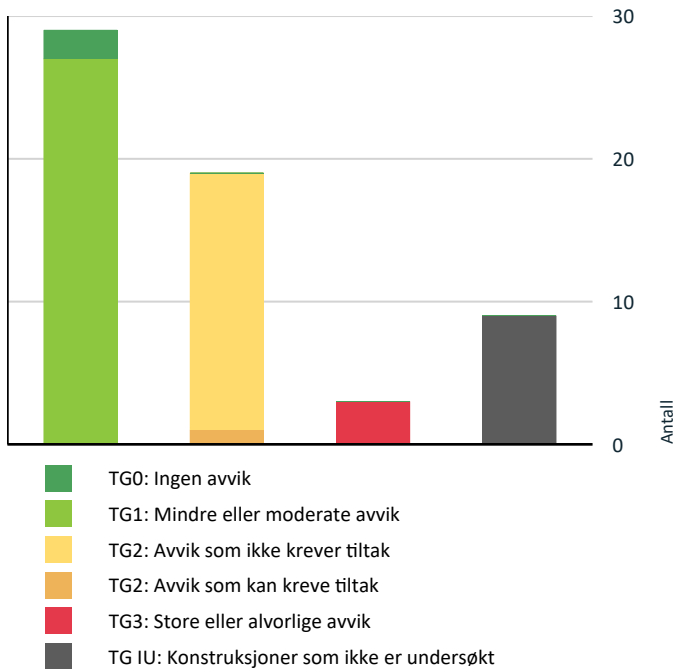
[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje og to utleiedeler.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1. Etasje - det er etablert soverom i stue. Kjøkkenet er flyttet. Ikke søknadspliktig endringer.
  1. Etasje - trapp er revet. Søknadspliktig endring
- Underetasje - det er på originale tegninger vist gang, vaskerom og soverom. Det er nå to separate boenheter i underetasjen. Bod mot vest er innlemmet i leilighet vest, og det er etablert gang og tv-stue i bodarealet. Søknad og godkjenning er ikke sett.

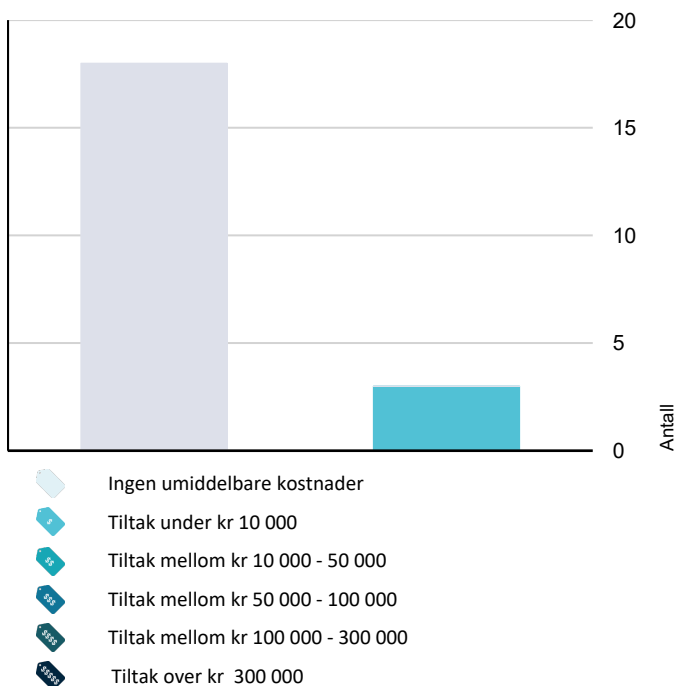
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje og to utleiedeler.

#### **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

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

Det mangler flere nedløp.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Over soverom ved stue er det bygget en hems. Hemsen er ikke ferdigstilt, og det mangler rekkverk, isolasjon og plater i tak.

På loft mangler det noe isolasjon i bjelkelaget, og det er en del løs isolasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Boligen har et sikringssskap med jordfeilautomater, plassert i teknisk rom.  
Hovedsikring hus 80A, hovedsikring bolig 40A, hovedsikring leilighet vest 40A, hovedsikring leilighet øst 40A, 1 kurs 25A, 18 kurser 15A og 2 kurser på 10A.

Leilighetene har sikringssskap med jordfeilautomater plassert i stue.  
Begge leilighet har 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

I følge eier er alt elektrisk bygget i boligen, og helt ut i stolpen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


#### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


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


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


##### **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (måler 4,4 kvm)** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
(måler 3,8 kvm)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom 2** (måler 5,8 kvm) [Gå til side](#)


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** (måler 9,6 kvm) [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)


## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (måler 3,8 kvm)** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
På garasjedel mangler det bord under kiste og hjørnebord.  
På østside 1. etasje mangler det noen kledningbord og kledning under kiste.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
På langsiden mot øst mangler det listverk rundt flere vindu til soverom.  
Flere vindu har innvendig merker etter skum.

 **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er svelling i bunn av dørbord.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Laminat i på gulv i gang 1. etasje har svellemerker i skjøtene.

I 1. etasje mangler det flere gulv- og feielister.

I leilighetene er det noe slitasje på laminatgulvet.


I leilighet vest er det laget åpning i murvegg som ikke er kledd inn. I samme området er det en stendervegg som ikke er ferdig platet/ferdigstilt.

I teknisk rom mangler det noe himling.


I Tv-stue 1. etasje mangler lite parti med himling.

I Tv-stue i leilighet vest mangler det diverse lister.




 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.




 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.




 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (måler 4,4 kvm)** [Gå til side](#)  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.




 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (måler 4,4 kvm)** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Noe mugg i fuger.



 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (måler 3,8 kvm)** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det er ikke fuget rundt vannskap.



 **Våtrom > Ventilasjon > Bad (måler 3,8 kvm)** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



# Sammendrag av boligens tilstand

## **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom 2 (måler 5,8 kvm)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flisene er noe ujevn, og bærer preg av noe ufagmessig arbeid.

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

Flere soverom/oppholdsrom mangler tilluftsventil.

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte på loft er løsnet fra hetten.

## **Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom 2 (måler 5,8 kvm)** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## **Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom 2 (måler 5,8 kvm)** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom (måler 9,6 kvm)** [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar.

Det mangler fuge rundt vannskap.

## **Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom (måler 9,6 kvm)** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Lite fall mot sluk

## **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom (måler 9,6 kvm)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Speil har liten sprekk.

## **Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom (måler 9,6 kvm)** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE OG TO UMLEIEDELER.

### Byggeår

1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg mot vest, tilbygg mot øst, takoverbygg mot nord og ny altan mot sør. Ny mur øst underetasje, med nytt uteområdet oppå. Igangsettingstillatelse og ferdigattest er mottatt fra eier.
------	---------	---



Årstill: 2019

Kilde: Eier

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med betongstein.

I følge eier er takstein og sutak fra 2019, og sutaket er av 18mm diffusjonsåpne plater.

Antatt brukstid takteking:  
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.

Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering.





# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 3

Bygningens renner og nedløp er av metall.

Antatt brukstid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler flere nedløp.

### Konsekvens/tiltak

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

Nedløp må monteres. TG3

Kostnadsestimert: Under 10 000

## Veggkonstruksjon

TG 2

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk med vindsperre.

I følge eier er ytterveggene utvendig etterisolert med 50mm mineralull, montert på eksisterende vinsperreplater.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjønning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.



Bildet viser riktig montert musebånd

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På garasjedel mangler det bord under kiste og hjørnebord.

På østside 1. etasje mangler det noen kledningbord og kledning under kiste.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler, belagt med undertak av 18mm trefiberplate av hunton.

Bygningen har et kaldt loft med luke og nedtrekkbar stige fra soverom.

Hele loftet er ikke inspisert grunnet vanskelig tilkomst og manglede gulv.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over soverom ved stue er det bygget en hems. Hems er ikke ferdigstilt, og det mangler rekkverk, isolasjon og plater i tak.

På loft mangler det noe isolasjon i bjelkelaget, og det er en del løs isolasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hems må ferdigstilles med rekkverk, TG3

Isolasjon må legges på plass.

I følge eier skal hems ferdigstilles før salg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

TG 2

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

I følge eier er alle vindu skiftet i 2019.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På langside mot øst mangler det listverk rundt flere vindu til soverom.

Flere vindu har innvendig merker etter skum.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må listes.

# Tilstandsrapport

## Dører - 2

TG 2

Til leilighet vest i underetasje er det en formpresset ytterdør med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling i bunn av dørbblad

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

## Dører

TG 1

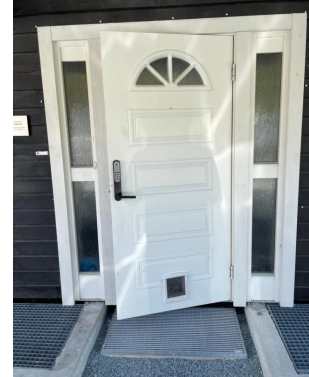
Bolig har to hvite formpressede ytterdører med glassfelt og sidefelt med glass, fra gang og fra entre.  
En dør har katteluke.

Fra stue og soverom har boligen altandører med 2-lags isolerglass i trekarm.

Fra kjøkken har boligen en 2-fags altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Til leilighet øst i underetasje er det en formpresset ytterdør med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Boligen har utgang fra kjøkken, stue og soverom til en sørvendt altan.

Ved dør til kjøkken er det en terrassevarmer på vegg.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av kompositt/plast. Rekkverkshøyden er 1,00 meter. Underside er kledd med trekledning.

# Tilstandsrapport



Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Andre utvendige forhold

TG 1

Mot nord har boligen en garasje som del av boligen.

Garasjen er uisolert, med betonggulv på grunn. Yttervegger og tak tilsvarende som bolig.

I front har garasjen er dobbel automatisk leddport.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Gulvene i boligen er belagt med laminat og flis.

Veggene i boligen er belagt med malt gips, trepanel og mdf plater.

Takene i boligen er belagt med malt gips, hvite takplater trepanel og mdf panel. I leilighet vest er det malt betong i tidligere bod-del med gang, soverom og tv-stue.

I følge eier er alle overflater i boligen pusset opp mellom 2016-2019.

Overflater våtrom er vurdert under egne poster.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat i på gulv i gang 1. etasje har svellemerker i skjøtene.

I 1. etasje mangler det flere gulv- og feielister.

I leilighetene er det noe slitasje på laminatgulvet.

I leilighet vest er det laget åpning i murvegg som ikke er kledd inn. I samme området er det en stendervegg som ikke er ferdig platet/ferdigstilt.

I teknisk rom mangler det noe himling.

I Tv-stue 1. etasje mangler lite parti med himling.

I Tv-stue i leilighet vest mangler det diverse lister.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som ikke er ferdigstilt bør ferdigstilles.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Bygningen har støpt gulv på grunn av betong. I følge eier er det 50mm isolasjon under betonggulvet. Det er ikke isolert under betonggulvet i tidligere bodareal mot vest.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker, og gulv på grunn av betong er 40 - 80 år.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har en elementpipe som ikke går over tak.

Det er ikke ildsted i boligen.

## Rom Under Terreng

TG IU

Leilighetene har rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tillatelse fra eier.

## Innvendige trapper

TG IU

Bygningen har ikke innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

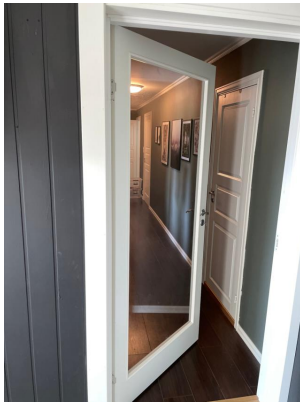
## Innvendige dører

TG 1

Leiligheten har hvite profilerte og slette lettdører, samt en heltredør.

Mellom gang og tv-stue i 1. etasje og gang og kjøkken er det dør med glassfelt.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



## VÅTROM

### UNDERETASJE - UTLEIEDEL VEST > BAD (MÅLER 4,4 KVM)

#### Generell

Våtrommet er antatt oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, og er utført i egenregi, og utførelsen av flisearbeidet bærer noe preg av dette. Eier er utdannet tømmer.

I dusj er det lite belysning.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Keramiske fliser på gulv/vegger har en levetid på 10-20 år.



#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Overflater Gulv

TG 2

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet, basert på observasjon av termostat/bryter på vegg ved våtrommet.

Keramiske fliser på gulv har en levetid på 10-20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe mugg i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Ved tett dusjkabinett føres avløpet fra kabinettet direkte til sluk, og hindrer vannsøl på gulvet.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.



## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusj, vannskap og plass til vaskemaskin.

I følge eier er det mansjetter på alle gjennomføringer i tettesjiktet.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Våtrommet har avtrekk i vegg.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## UNDERETASJE - UTLEIEDEL ØST > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

### Generell

Våtrommet er antatt oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, og er utført i egenregi, og utførelsen av flisearbeidet bærer noe preg av dette. Eier er utdannet tømmer.

I dusj er det lite belysning.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Våtrommet har fliser på vegg.  
Himlingen er belagt med malte plater.

Keramiske fliser på gulv/vegger har en levetid på 10-20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget rundt vannskap.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannskap bør fuges.

## Overflater Gulv

TG 2

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet, basert på observasjon av termostat/bryter på vegg ved våtrommet.

Keramiske fliser på gulv har en levetid på 10-20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fuger bør skiftes ut.

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Ved tett dusjkabinett føres avløpet fra kabinettet direkte til sluk, og hindrer vannsøl på gulvet.

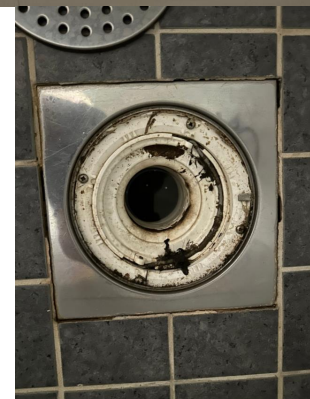
## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

I følge eier er det mansjetter på alle gjennomføringer i tettesjiktet.





# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusj, vannskap og opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

## Ventilasjon

TG 2

Våtrommet har avtrekk i tak.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (MÅLER 5,8 KVM)

### Generell

Våtrommet er antatt oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, og er utført i egenregi, og utførelsen av flisearbeidet bærer noe preg av dette. Eier er utdannet tømmer.

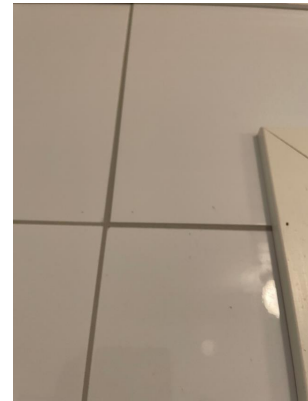


## Overflater vegger og himling

TG 2

Våtrommet har fliser på vegg.  
Himling er belagt med mdf panel.

Keramiske fliser på gulv/vegger har en levetid på 10-20 år.



Ujevne fliser

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisene er noe ujevn, og bærer preg av noe ufagmessig arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

## Overflater Gulv

TG 2

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet, basert på observasjon av termostat/bryter på vegg ved våtrommet.

Keramiske fliser på gulv har en levetid på 10-20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

I følge eier er det mansjetter på alle gjennomføringer i tettesjiktet.



## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Våtrommet har veggengt toalett, vask med underskap, dusj, vannskap og opplegg for vaskemaskin.

I følge eier er det sealbag på veggengt toalett, og det er derfor ikke drenshull.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

## Ventilasjon

TG 2

Våtrommet har avtrekk i tak.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 9,6 KVM)

### Generell

Våtrommet er antatt oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, og er utført i egenregi, og utførelsen av flisearbeidet bærer noe preg av dette. Eier er er utdannet tømrer.

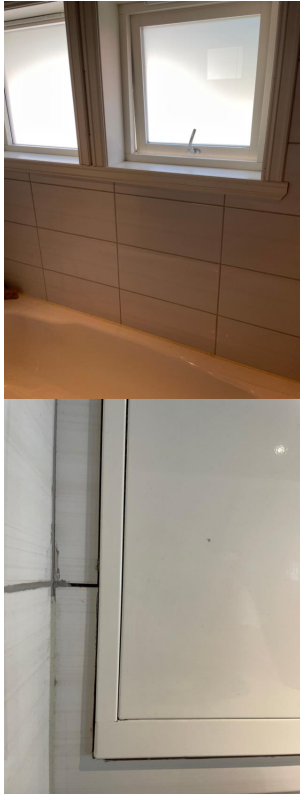
# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Våtrommet har fliser på vegg.  
Himlingen er belagt med trepanel.

Keramiske fliser på gulv/vegger har en levetid på 10-20 år.



### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu over badekar.

Det mangler fuge rundt vannskap.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

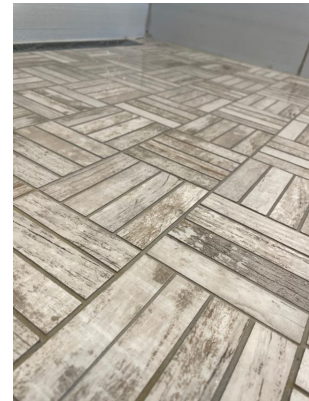
## Overflater Gulv

TG 2

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet, basert på observasjon av termostat/bryter på vegg ved våtrommet.

Keramiske fliser på gulv har en levetid på 10-20 år.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Lite fall mot sluk

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Installasjon av tett dusjkabinett anbefales. Ved tett dusjkabinett føres avløpet fra kabinettet direkte til sluk, og hindrer vannsøl på gulvet.

# Tilstandsrapport

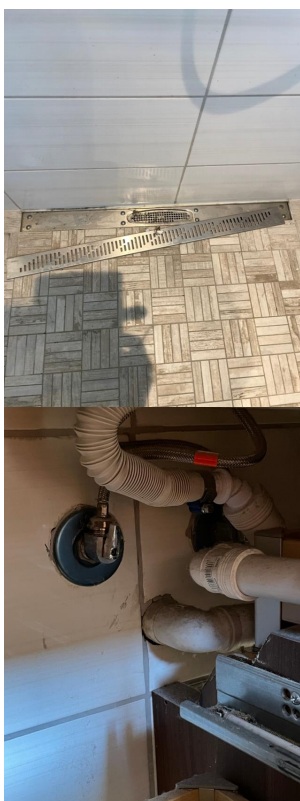
## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtrommet har en slukrenne med overliggende stålrister langs vegg i dusjsonen.

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

I følge eier er det mansjetter på alle gjennomføringer i tettesjiktet.



## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap, dusj, badekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, og vannskap.

Avløpsrør fra vaskemaskin går langs vegg og ned i sluk under badekar.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Speil har liten sprekk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

## Ventilasjon

TG 2

Våtrommet har avtrekk i tak.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE - UTLEIEDEL VEST > STUE/KJØKKEN (MÅLER)

### Overflater og innredning

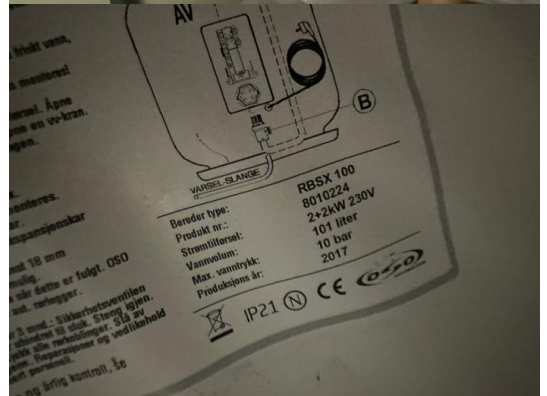
TG 1

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, platetopp, steikeovn og plass til kjøleskap. Det er komfyrvakt under ventilator.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringsdagen.

Liten skade på laminering på benkeplate.

Det er foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer på kjøkken. Funksjonen er tilfredsstillende.



# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



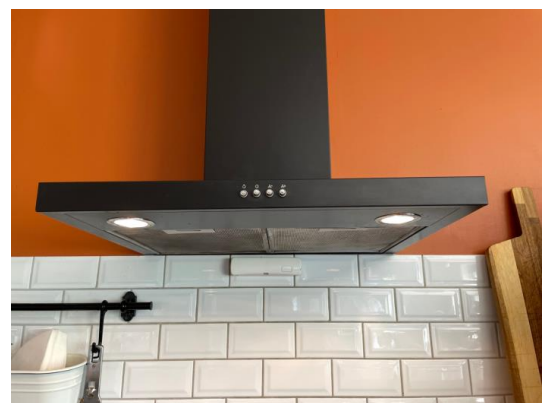
Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

## UNDERETASJE - UTLEIEDEL ØST > STUE/KJØKKEN (MÅLER

### Overflater og innredning

TG 1

## 1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 36,2 KVM)

### Overflater og innredning

TG 1

Boligen har ett Ikea kjøkken med svarte profilerte fronter, benkeplate av laminat, vask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap, platetopp og steikeovn. Komfyrvakt over platetopp.

Kjøkkenet har en separat kjøkkenøy.

I følge eier er kjøkkenet fra 2018.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringsdagen.

Det er foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer på kjøkken. Funksjonen er tilfredsstillende.



# Tilstandsrapport

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn, platetopp og komfyrvakt.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator på kjøkkenet. Det ble ikke registrert unormale verdier i servantskap eller på gulv framfor denne på befaringdagen.

Det er foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer på kjøkkenet. Funksjonen er tilfredsstillende.



## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

# Tilstandsrapport

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør. Stoppekran og fordelingskap er plassert i badrom.  
I følge eier er alle vannrør i boligen skiftet mellom 2016-2017.

På fasade er det utvendig vannuttak.

I Tv-stue i 1. etasje er det plugget uttak for vann og avløp, og er til et antatt fremtidig kjøkken.

Forventet levetid vannrør av type rør-i-rør: 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringdagen.



## Avløpsrør

TG 1

Boligen har avløpsrør av plast.

I følge eier er alle avløpsrør i boligen skiftet.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken.

På loft er det en felles avtrekksvifte.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere soverom/oppholdsrom mangler tilluftsventil.

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte på loft er løsnet fra hetten.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsrør må utbedres.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 1

Boligen har en 200 liters Oso varmtvannstank fra 2016 plassert i bad/vaskerom.  
I garasje er det en 200 liters Oso varmtvannstank fra 2016

Det er antatt at tank i garasje forsyner varmt forbruksvann til bad nærmest garasje, samt til vannuttak som er plagget i tv-stue i 1. etasje.

I leilighetene i underetasje er det montert 100 liters Oso benkebereder i kjøkkenskap, fra 2017. Fundament til benkebereder er ikke kontrollert.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.



## Andre installasjoner

TG 1

Boligen har en varmepumpe på kjøkkenenet.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.



## Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligen har et sikringskap med jordfeilautomater, plassert i teknisk rom.  
Hovedsikring hus 80A, hovedsikring bolig 40A, hovedsikring leilighet vest 40A, hovedsikring leilighet øst 40A, 1 kurs 25A, 18 kurser 15A og 2 kurser på 10A.

Leilighetene har sikringskap med jordfeilautomater plassert i stue. Begge leilighet har 1 kurs på 25A og 9 kurser på 15A.

I følge eier er alt elektrisk bygget i boligen, og helt ut i stolpen.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

# Tilstandsrapport

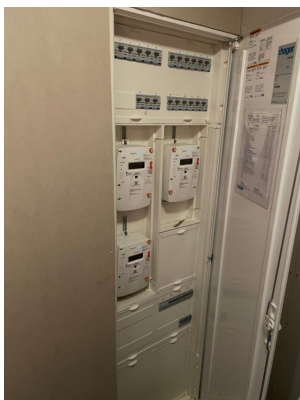
2016 - 2019

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

På ett soverom er det en løs kontakt, se bildet.

I stue mangler det dekklokk på bryterpanel.

Kursfortegnelse var ikke hengt opp i leilighet.



Utgangspunkt	Antall	Pris	Samlet
1. Sikringsskap	1	2.100	2.100
2. Sikringsskap	1	2.100	2.100
3. Sikringsskap	1	2.100	2.100
4. Sikringsskap	1	2.100	2.100
5. Sikringsskap	1	2.100	2.100
6. Sikringsskap	1	2.100	2.100
7. Sikringsskap	1	2.100	2.100
8. Sikringsskap	1	2.100	2.100
9. Sikringsskap	1	2.100	2.100
10. Sikringsskap	1	2.100	2.100
11. Sikringsskap	1	2.100	2.100
12. Sikringsskap	1	2.100	2.100
13. Sikringsskap	1	2.100	2.100
14. Sikringsskap	1	2.100	2.100
15. Sikringsskap	1	2.100	2.100
16. Sikringsskap	1	2.100	2.100
17. Sikringsskap	1	2.100	2.100
18. Sikringsskap	1	2.100	2.100
19. Sikringsskap	1	2.100	2.100
20. Sikringsskap	1	2.100	2.100
21. Sikringsskap	1	2.100	2.100
22. Sikringsskap	1	2.100	2.100
23. Sikringsskap	1	2.100	2.100
24. Sikringsskap	1	2.100	2.100
25. Sikringsskap	1	2.100	2.100
26. Sikringsskap	1	2.100	2.100
27. Sikringsskap	1	2.100	2.100
28. Sikringsskap	1	2.100	2.100
29. Sikringsskap	1	2.100	2.100
30. Sikringsskap	1	2.100	2.100

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt på faste masser. I følge eier står boligen på leire.

Grunnen er ikke undersøkt utover visuell befaring.

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 1

I følge eier er dreneringen rundt hele boligen skiftet i 2017. Arbeidet er utført av Rivenes AS. Drensrør i bunn, dekket med singel. Drensrør er ført forbi støttemur mot øst. Deretter tildekket med stein 20-120 mm.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Årstall: 2017      Kilde: Eier

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

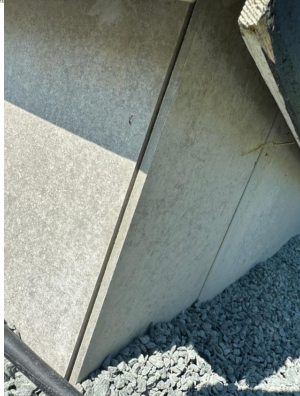
Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

I følge eier er muren utvendig isolert med 10cm isopor, og knotteplast montert på grunnmur.

Tilbygget er har ringmur av ringsmurselement.

Garasjen har ringmur av betong, utvendig isolert med synlig drensplate. Denne bør dekkes til.

Det er ikke registrert svekkelse i fundament og vegger.



## Forstøtningsmurer

TG 1

Bygningen har en utvendig forstøtningsmur i betong, mot sørøst.



Årstall: 2019      Kilde: Eier

## Terrengforhold

TG 0

Tomten er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Bygningen er i følge eier tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Boligen har septiktank, men er tilkoblet offentlig avløp. Avløpsrør går gjennom septiktank. Dette er utført av tidligere eier.

I følge eier er utvendig stoppekran og vannrør fra stoppekran til bolig skiftet.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er ikke vurdert i denne rapporten.

## Septiktank

TG IU

Boligen har privat septiktank.

Tanken er ikke inspisert, og er ikke vurdert i denne rapporten.

## Oljetank

TG IU

I følge eier er det fjernet en oljetank på eiendommen. Arbeidet er utført av Rivenes AS.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje og to utleiedeler.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	0	0	0		
1. Etasje	247	204	43	Entré (måler 10,3 kvm), Gang (måler 11,5 kvm), Gang 2 (måler 11,8 kvm), Stue (måler 19,0 kvm), Soverom (måler 11,2 kvm), Soverom 2 (måler 9,3 kvm), Soverom 3 (måler 14,9 kvm), Soverom 4 (måler 8,2 kvm), Soverom 5 (måler 8,3 kvm), Soverom 6 (måler 8,1 kvm), Bad/vaskerom (måler 9,6 kvm), Bad/vaskerom 2 (måler 5,8 kvm), Kjøkken (måler 36,2 kvm), Tv-Stue (måler 29,6 kvm)	Teknisk rom (måler 2,5 kvm), Garasje (måler 38,0 kvm)
Underetasje - utleiedel vest	77	77	0	Bad (måler 4,4 kvm), Stue/kjøkken (måler 24,1 kvm), Kontor (måler 6,0 kvm), Soverom (måler 8,2 kvm), Tv-Stue (måler 14,2 kvm), Soverom 2 (måler 7,3 kvm), Gang (måler 4,1 kvm)	
Underetasje - utleiedel øst	43	43	0	Soverom (måler 7,8 kvm), Soverom 2 (måler 6,1 kvm), Stue/kjøkken (måler 20,5 kvm), Bad (måler 3,8 kvm)	
<b>Sum</b>	<b>367</b>	<b>324</b>	<b>43</b>		

### Kommentar

Takhøyde i entre i 1. etasje måler 2,40 meter.  
Mønehøyde i stue måler 4,16 meter.  
Takhøyde i underetasje måler 2,30 meter.  
Takhøyde i Tv-stue måler 1,91 meter

Loftet har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde og manglende gulv.

Boligen har utgang fra kjøkken og soverom til en sørvendt altan. Dette arealet inngår ikke i leilighetens bruksareal.

Bruksareal i veggareal mellom leilighet vest og øst er fordelt mellom leilighetene.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.  
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** 1. Etasje - det er etablert soverom i stue. Kjøkkenet er flyttet. Ikke søknadspliktig endringer.

1. Etasje - trapp er revet. Søknadspliktig endring

Underetasje - det er på originale tegninger vist gang, vaskerom og soverom. Det er nå to separate boenheter i underetasjen.

Bod mot vest er innlemmet i leilighet vest, og det er etablert gang og tv-stue i bodarealet. Søknad og godkjenning er ikke sett.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** I følge eier er det utført en rekke arbeider på boligen. Ny taksten, undertak renner og nedløp, nye vindu, ny kledning, etterisolert yttervegger, bygget to tilbygg og innredet underetasje. Nytt el. anlegg, vann og avløp. Ny utvendig drenering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Tv-stue i underetasje leilighet vest har lav takhøyde. Det er små vindu på alle soverom i underetasje, og vindu overholder ikke krav til rømning og dagslys.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2023	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Arild Hatland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	66		0	1273.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mobergsbakken 44

### Hjemmelshaver

Hatland Arild, Hatland Jannike

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Mobergsbakken i Bjørnafjorden kommune.

Fra boligen er det gangavstand til Orsøyro (Os sentrum) med alle fasiliteter som butikker, lege restauranter mm. Kort avstand til Oseana Kultursenter.

Fra boligen tar det ca. 16 minutter å kjøre til Bergen lufthavn, og 20 minutter til Bergen sentrum.

### Adkomstvei

Det er tilkomst til boligen via privat stikkvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde.

Eiendommen er regulert i plan: GILJAVEGEN, med arealplan formål boliger.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

### Om tomten

Eiet tomt som måler 1273.1 kvm.

Tomten er opparbeidet med stor oppgruset biloppstillingsplass mot nord, plen mot sør og gruset gangvei mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:

- bestemmelse om vannrett

- diverse bestemmelser om veg

- pantedokument

Grunndata:

- registrering av grunn

- grensejustering

- omnummerering ved kommuneendring

## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**

3 300 000

**År**

2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ingen	0	Nei
Eier		Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Tillatelse og ferdigattest for tilbygg er mottatt fra eier.	Fremvist	0	Nei
Vann- og avløpsverk		Informasjon om vann og avløp er mottatt fra eier.	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring for arbeid på elektrisk anlegg er mottatt fra eier.	Fremvist	0	Nei
Norges Eiendommer		Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart		Offentlige planer er hentet fra kommunekart.com	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift		Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer		Offentlige planer er hentet fra kommunekart.com	Innhentet	0	Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt fra eier.	Fremvist	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YD1441>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Nybygg Bergen AS	Oppdragsnr.	26230107
Adresse	Mobergsbakken 44		
Postnr.	5200	Sted	Os
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?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	90693079
Selger 1 Fornavn	Arild	Etternavn	Hatland
Selger 2 Fornavn	Jannike	Etternavn	Hatland

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

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn Avitron as. Bastiansen vvs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Elektrisk og rørlegger

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**

Nei  Ja

Firmanavn Bastiansen VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye sluker. Membran er egeninnsats

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar Siste badet i øst er byggemeldt

**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 Bastiansen vvs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt rør i rør system på hele huset. Nye utvendige stoppekraner. Nye avløpsledninger i hele huset

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

Nei  Ja

Kommentar Dette var utbedret i 2017 av Rivenes AS. Ny drenering og isolasjon utvendig

**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

**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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**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

**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 Div avtaler om vei og vann

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

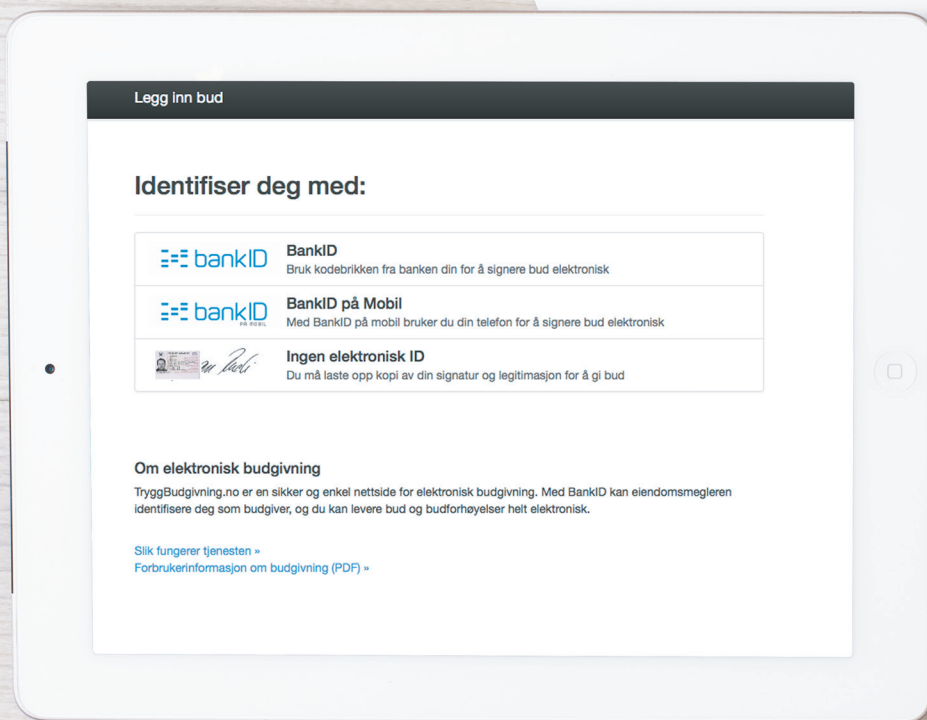
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3247434/uebqcyrhuc>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

## Innboforsikring

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

## Flytteforsikring

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

## Uhell

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

## Renteforsikring

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

## Bygningsforsikring

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

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

## Pris

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

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

## Egenandel

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

## Spørsmål

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 monteret 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 monteret.

**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.

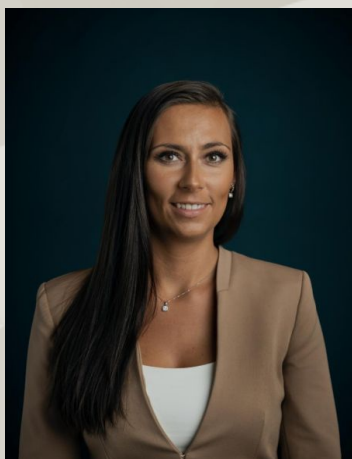
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**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



## Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 43 37 10

[cte@eie.no](mailto:cte@eie.no)

EIE nybygg Bergen

# Premium rådgivning

## **EIE nybygg Bergen**

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)