Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Skogvegen 43C
5306 ERDAL
Gnr. 4 Bnr. 544 Fnr. 0 Snr. 3
4627 Askøy kommune

Byggeår 2013/14

Benevnelse	BRA
1/2 part vertikaldelt tomannsbolig	160 m²
Garasje	38 m²
Lysthus	14 m²
Bod	6 m²
Tomteareal	2 354 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 570571
Befaringsdato 22.07.2021
Rapportdato 22.07.2021

Rapportansvarlig Takstmann Kåre Andreassen
Takstingeniør: Kåre Andreassen
Juvik Kai 2, 5308 KLEPPESTØ
Tlf.: 93 09 95 19
E-post: takstmannandreassen@outlook.com

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instrukser.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/570571

Egne premisser

Oppdraget omfatter "Tilstandsrapport" av en 1/2 part vertikaldelt tomannsbolig m/garasje og lysthus på Erdal - Askøy for videresalg.
Byggeår 2013/14 for bolighus. Garasje, lysthus, bod og terrasse/altan ble bygget i 2014/15.

Rapporten er rekvirert av eier, som innebærer at takstmann/undertegnede også vurderer teknisk verdi.
Heftelser/servitutter og byggesak (dokumenter fra kommune vedr. søknader/tegninger/godkjenninger) er ikke innhentet av takstmann.
Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase samt kontrollmålt på stedet.
Sameiet består av 4 boenheter. Tilstandsrapporten omhandler seksjon 3 med adresse Skogvegen 43C i sameiet.

I "Tilstandsrapport for bolig" blir det lagt spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særligt relevante ved eierskifte.
Tilstandsrapport for bolig erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter.
Juridisk sett er Tilstandsrapport for bolig ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.
Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feilinformert.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht lov om avhending av fast eiendom.

Bruk av fuktindikator: Vær oppmerksom på at ved bruk av fuktindikator på våtrom/bad er det store usikkerhetsmomenter i.h.h til resultat på apparat.
Problemet med fuktindikator er at man ikke vet hvor eventuell indikasjon på fukt ligger (hvilket sjikt) og kan følgende ikke fastslå om utslag på indikator betyr om badet har et fuktproblem eller ikke. Apparatet (fuktindikator) benyttes derfor som et supplement til faglig/erfaringsmessig visuelle observasjoner.
Generelt vedrørende våtrom: For bad og våtrom eldre enn 5 år (normal reklamasjonstid er over), og spesielt hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc etter dagens krav) er det alltid en viss risiko.
Bad kan være i bra stand/dårlig stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av målerutstyr. Kun fysisk åpning av konstruksjoner (blir ikke utført, da dette følgelig resulterer i ødeleggelse av konstruksjoner) vil gi et sikkert svar på bad/våtroms faktiske tilstand.
Vær også oppmerksom på at selv om bad/våtrom er under 5 år er det ikke nødvendigvis garanti/reklamasjonsrett (eks hvis arbeid ikke er utført av firma, eller hvis dette firma er avviklet etc).

Eiendomsopplysninger

Adresse	Skogvegen 43C								
Postnr./sted	5306 ERDAL								
Kommune	4627 Askøy	Gnr	4	Bnr	544	Fnr	0	Snr	3
Hjemmelshaver	Merethe Ellingsen, Ronny Ellingsen								
Rekvirent	Ronny Ellingsen								
Befaringsdato	22.07.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Sverre Ellingsen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
1/2 part vertikaldelt tomannsbolig	2013/14	

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Opplysninger via hjemmelshaver, samt EDR (eiendomsregisteret):
ASKØY* (1247, Hordaland) - 1247/4/544//3 Adresse: Skogvegen 43C, 5306 ERDAL. Siste omsetning: 2014-07-10. Kr 4 290 000. Fritt salg.
Etableringsdato: 25.11.2013. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/4. Seksjonering utført: 01.11.2013.
Grunnkrets: Stenrusten/Vardane. Valg/skole/kirkekrets: Erdal.

Tomannsbolig, vertikaldelt: Rammetillatelse: 14.05.2013. Ferdigattest: 28.05.2014. Bygningsnr: 300371059. Antall etasjer: 2.

Bygning 2 av 3: Garasje + frittliggende bod. Igangset.till.: 30.10.2014. Bygningsnr: 300466102 Antall etasjer: 1.

Bygning 3 av 3: Lysthus terrasse m.m. Igangset.till.: 30.10.2014. Bygningsnr: 300466103 Antall etasjer: 1.

Hjemmelshavere:
- ELLINGSEN MERETHE. 1/2 part.
- ELLINGSEN RONNY. 1/2 part.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring ***Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått***

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema er/blir utfylt av hjemmelshaver og er/blir levert ansvarlig megler.
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave. Det anbefales interessenter å lese nøye gjennom skjema før et evt. salg/kjøp kan gjennomføres.
Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Andre opplysninger

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.
Generell informasjon til kunde. Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstoppdrag er lagret i database. Det vil da bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle ny eier som besitter takst etter et kjøp/salg. Se kontaktinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/komponent er ny/nytt og varierer selvsagt
ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet. Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:
TG:1
TG:2
Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter. Det er ikke slik at eks. hvert vindu/dør blir beskrevet med egen TG.
Mrk.
Under rubrikk " Bygninger på eiendommen" er det kun oppgitt den bygningen som skal ha fullstendig vurdering av alle bygningsdeler.

Radonmåling er ikke utført.

Radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold.
Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. 200 Bq er anbefalt maksimum nivå.
For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften (100 Bq).
Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmåling.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

ERDAL - ASKØY
1/ part av en vertikaldelt tomannsbolig med et bruksareal på 160 m².
Sydvendt beliggenhet med god beliggenhet og med flott utsikt og gode solforhold.
Bygget i 2013/2014 i henhold til nye bygningstekniske krav i TEK- 10 med bl.annet universell utforming av boliger, strenge energi og ventilasjonskrav m.m.
Mrk: Påkostet eiendom med bl.annet ny garasje, lysthus, bod og stor terrasse m/svalgang m.m utført i 2014/15.

Sameie med 4 seksjonerte enheter på felles tomt der hver enhet har avgrenset sitt private areal.
Altan/terrasse på 50 m² i trykkimpregnert trevirke med utgang fra stue i 2.etasje samt adkomst fra 1.etasje via trapper mellom garasje og bod.
Asfaltert felles adkomst. Gruset areal mellom garasje/bod og bolighus samt grus på uteplasse i vest.
Opparbeidet og gruset parkeringplass. Asfaltert privat kjørevei til boligenheter.

Tomannsboligen er oppført med ringmur og støpt plate i armerte betongkonstruksjoner.
Betong grunnmur mot inntilfylte masser i vest, reisverk og etasjeskillere i tre.
Pulttakkonstruksjon med I - bjelker, fullisolert og tekket med Sarnafil takbelegg.

Eiendommen med tilhørende bygninger fremstår i god stand.
Det er satt **TG 1** på alle bygningsmessige punkt.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

1/2 part vertikaldelt tomannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	86	80	76	4	Tv-stue, 2 soverom, bad/vaskerom, gang/trapp.	Teknisk rom på 4,4 m².
2.etasje	86	80	80	0	Stue/kjøkken, trapperom/gang, 2 soverom, bad.	
Sum	**172**	**160**	**156**	**4**		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	42	38	0	38		Dobbel garasje.
Sum	**42**	**38**	**0**	**38**		

Lysthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	15	14	0	14		Lysthus.
Sum	**15**	**14**	**0**	**14**		

Bod	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	7	6	0	6		Bod 5,5 m².
Sum	**7**	**6**	**0**	**6**		

Tilstandsrapport for bolig

Sum alle bygninger	**236**	**218**	**156**	**62**	

Kommentarer til arealberegningen

Arealmålingene i denne rapporten målesettes etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjensretningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer
Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Markedsføring
Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Arealbeskrivelse 1.etasje **P-Rom:**
- Tv-stue 24,3 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Varmekabler i gulv. Punktlys i tak.
- Soverom I 8,8 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Varmekabler i gulv. Punktlys i tak. 1,20 meter garderobeskap.
- Soverom II 8,7 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Varmekabler i gulv. Punktlys i tak.
- Bad/vaskerom. 10,0 m². Helfliset på gulv og vegger. LED downlightbelysning
- Gang/trapperom 20,7 m². Flis m/varmekabler i gulv, malte overflater ellers. LED downlightbelysning. 2,7 meter skyvedørsgraderobe med speilfronter.

S-Rom:
- Teknisk rom 4,4 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Inneholder: Anlegg for ventilasjon, sentralstøvsuger, "rør i rør" skap og el. skap.

2.etasje P-Rom:
- Stue/kjøkken 37,8 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Utgang til sør og østvendt altan/terrasse. JKE kjøkkeninnredning. LED downlightbelysning.
- Trapperom/gang 11,8 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. LED downlightbelysning.
- Soverom III 12,3 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. 2,2 meter skyvedørsgarderobe. Takpunktbelysning.
- Soverom IV 10,5 m². Laminatgulv, malte overflater ellers. Takpunktbelysning
- Bad 5,8 m². Helfliset på gulv og vegger. LED downlightbelysning.

Kommentarer til planløsningen

Nyere halvpart av tomannsbolig på 160 m² bra. med 2 stuer, 4 soverom, bad, bad/vaskerom.
Huset er bygget etter TEK- 10 forskrifter med gjennomgående god standard.
Nytt 2014/15:
- Dobbel garasje.
- Lysthus.
- Bod.
- Utvidet altan/terrasser med underliggende tett svalgang.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Sameiet Skogvegen 43 A- D	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	
Forretningsfører	Intern				
Type leilighet		Antall enheter	4		

Inkludert i andel fellesutgifter

Fellesutgifter i henhold til sameiets vedtekter til enhver tid til vedlikehold av felles private vann og avløpsledninger, privat vegandel, felles utearealer, lys etc.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☑ Nei
Borett	☐ Ja	☑ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☑ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☑ Nei
Særeie	☐ Ja	☑ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☑ Nei

Reguleringsmessige forhold

Uregulert område.

I nordvestre del av tomt:
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023. Ikraftredelsesdato 13.12.2012. Planidentifikasjon 9001.
Arealformål: Boligbebyggelse. Arealbruksstatus: Framtidig. Områdenavn B 26.

I søre del av tomt: Arealformål: Boligbebyggelse. Arealbruksstatus: Nåværende.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Heftelser og servitutter: Panteatest er ikke fremlagt og ikke vurdert.
Bekreftet panteatest/grunnbok anbefales gjennomgått for å få oversikt over hva som er tinglyst på eiendommen.
Hjemmel er kontrollert i eiendomsregisteret(infotorg.pro.no). Dersom det fremkommer opplysninger som kan ha betydning for denne takst, må den revurderes.

Sameiet består av gnr. 4 bnr. 454 i Askøy kommune. 4 boligseksjoner.
Vedtekter er ikke vedlagt takstrapport.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet.
Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter. Sameiebrøk er 1/4 del.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 354 m2	Type tomt	Eiet

Beskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 1/4 del ihht. sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med grus og asfalt ved 1.etasje samt grus på uteplass i vest ved 2.etasje.
Betong forstøttningmur i vest og sørvest. Ved 2 etasje er altan terrasse utvidet mot sør og er på ca 50 m².
Altan er undertekket med terrassekassetter i sør ved gangareal til bod, trapp til lysthus/terrasse og garasje.
Plassbygget trapp i trykkimpregnert tre bygget mellom garasje og bod for adkomst til terrasse og lysthus fra bakkeplan.

Stenrusten/Vardane grunnkrets, Erdal skolekrets og Erdal kirkekrets. Pent villastrøk.
Solrik beliggenhet godt skjermet for vind og innsyn. Panorama utsikt over Herdlefjorden og byfjorden samt deler av byfjellene fra Salhus til Laksevåg.
Kort avstand til skole og barnehage. 500 meter til busstopp. Nærmeste butikksenterer på Florvåg med diverse servicetilbud.
10 min med bil til Kleppestø med kommuneadministrasjon og hurtigbåtterminal, med avganger til Bergen sentrum.
Kleppestø senter har alle nødvendige service tilbud.
Barnevennlig boligområde. Gode muligheter for turer i skog og mark, samt fine muligheter for bade og friluftsliv ved sjø

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til eiendommen fra privat veg/Skogvegen til privat asfaltert veg.
Parkering: Faste parkeringsplasser for hver enhet, samt parkering på fellesareal.

Tilknyttet off. vann via private stikkledninger. Privat avløp.

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

Tilstandsrapport for bolig

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnede byggekostnader			Kr.	4 100 000
	Verdireduksjon	8%	-	Kr.	328 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	3 772 000
Bygg B	Beregnede byggekostnader			Kr.	260 000
	Verdireduksjon	7%	-	Kr.	18 200
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	241 800
Bygg C	Beregnede byggekostnader			Kr.	550 000
	Verdireduksjon	7%	-	Kr.	38 500
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	511 500
Bygg D	Beregnede byggekostnader			Kr.	55 000
	Verdireduksjon	7%	-	Kr.	3 850
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	51 150
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag			=	Kr.	4 576 450
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+	Kr.	1 400 000
Sum beregnet teknisk verdi			**=**	**Kr.**	**5 976 000**

Sted og dato
Kleppestø, 22.07.2021

Kåre Andreassen

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: 1/2 part vertikaldelt tomannsbolig — Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Vurdering

Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).
Følgelig blir det ikke satt TG på dette punktet.

Grunnmur — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Bygget med ringmur i betong i sør og i øst. Grunnmur i armert matrisebetong i vest.
Støpt/armert fullisolert plate m/varmekabler i alle rom i 1.etasje.

Vurdering

Synlig grunnmurplate/platon i vest.
Grunnmur er inntilfylt i vest.
På grunnmur innvendig i dette området er det ingen tegn som tyder på fuktvandring i grunnmur.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Drenering — TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Vurdering

Generelt: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra en visuell besiktigelse.
Det kan være forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks.vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt m.m.)

Tiltak / konsekvens

Risiko konstruksjon: På boliger med tilsvarende byggeår bør det påregnes liten/ingen fare for fuktighet i ringmur eller støpt plate, grunnet bruk av tilfredsstillende fuktsikring lik dagens byggeskikk tilsier.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetid fra 20 - 60 år. Etter endt levetid kan det være nødvendig å skifte drensledning/drensmasse m.m.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader — TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Lett bindingsverk i tre, isolert i henhold til krav i TEK-10.
Vindtette plater, grunnet og malt dobbelfalset trekledning. Et felt i gavel med Steni plater.

Vurdering

Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk.
På innsiden er bindingsverket påmontert aldringsbestandig diffusjonstett plastfolie klemt med platekledning.
På utsiden er bindingsverket kledd med vindtett platekledning og utlektet.
Kledning fra byggeår er i god stand.
Fuktmålinger ga ingen utslag på del av kledning og listverk i sør. Målt RF (Relativ fuktighet) til mellom 12 - 15 %.
Dette vil ikke gi grobunn for muggdannelser eller råte etc.

Tiltak / konsekvens

Ingen anmerkninger eller anbefalte tiltak.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har trekledning en levetid på 40-60 år.

Vinduer og dører — TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer: Energiglass i trekarmer ferdigmalt fra fabrikk. Faste vinduer til gulv, samt vinduer med åpningsdel.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av energiglass.
Ytterdør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Innerdører: Hvite profilerte heltre dørblad.

Vurdering

Det er foretatt tilfeldig stikktakninger på vinduskarmer, ingen råte observert.
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: OK.
Ytterdør har noen få slitasjemerker etter bruk.

Tiltak / konsekvens

Ingen anmerkninger eller anbefalte tiltak.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
-Trevinduer en levetid på 20-60 år.
-Tredører en levetid på 20-40 år.

Takkonstruksjon — TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Pulttak bygget med I-Bjelker. Fullisolert med luftesjikt i henhold til krav i TEK-10.

Vurdering

Store takutstikk sikrer god beskyttelse mot nedbør og sol.

Tiltak / konsekvens

Ingen anmerkninger eller anbefalte tiltak.

Taktekking — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Yttertak er tekket med sarnafil.

Vurdering

Undersøkelsen ble utvendig foretatt fra bakkeplan.

Tiltak / konsekvens

Ingen anmerkninger eller anbefalte tiltak.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Sarnafils membraner er sertifisert (BBA) til å ha en levetid på 40 år.

Renner, nedløp og beslag — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plast, samt beslag rund gesimskasser/utkraget kiste.

Vurdering

Nedløpsrør er ført til bakkeplan.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales alltid at nedløpsrør bør føres til drensrør i grunn og ledes bort fra grunnliv.

Levetid

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Terrasse/altan er tilbygget og er i dag på ca 50 m².

Vurdering

Altan er undertekket med terrassekassetter og danner tett svalgang under terrasse.
Man kan bevege seg tørt i all slags vær mellom bod og garasje samt via trapp til terrasse og lysthus.

Tiltak / konsekvens

Et løst trinn i trapp bør festes.

Piper og ildsteder — TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Peisovn m/glassfront i stue m/stålpipe. Glassplate på gulv.

Vurdering

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning/Systemair.
Innendørs ventilasjonsystem som sørger for ny, frisk og filtrert og oppvarmet luft føres inn i bolighuset.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak er nødvendig.

Etasjeskillere — TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Brann og lydskillere mellom boenheter er anttat bygget i henhold til gjeldende bygningstekniske krav.

Vurdering

Etasjeskiller i tre med normale setninger/ujevnheter i gulv i forhold til alder.
Konstruksjon og isolering er ikke inspisert eller dokumentert. Man må derfor anta byggeårets byggeskikk.

Kontrollert gulvoverflater med laser. Ingen unormale avvik.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Levetider:
Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.
Intervaller (år):
Kort = 40, middels = 60, lang = 80.

Rom under terreng — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

1.etasje har rom mot vest som er delvis under terrengnivå.
Grunnmur med inntilfyllte masser er alltid en risikokonstruksjon.

Vurdering

Alle overflater er utlektet og isolert. Ingen tegn til fukt eller fuktmerker ble oppdaget.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Bad - 1.etasje — TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Areal 10,0 m². Helfliset kombinert bad/vaskerom med termostatsyrte varmekabler i gulv.
Baderom på 5,8 m² m/åpen løsning mot vaskerom på 4,2 m².

Sanitærutstyret på bad består av vegghengt toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, speil og lys.
LED downlightbelysning i tak.

Vaskerom inneholder:
- "Rør i rør" skap innfelt i vegg. Kontrollert skap ok.
- OSO 200 liter v/v bereder fra byggeår.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Stoppekran på vanninntak.
- LED downlightbelysning.

Vaskerom: Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Downlightbelysning i tak.

Vurdering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning.
Det er foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på baderomsinnredning. Funksjon: Ok.
Sluk i dusjsone.
Tilfredsstillende fall fra gulv v/dør til sluk på bad på 27 mm, Ok.

Tilfredsstillende fall fra gulv v/dør (åpen løsning) til sluk på vaskerom på 23 mm, Ok.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak. Pent funksjonelt kombinert bad/vaskerom.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Keramiske fliser en levetid på 10-20 år.

Bad - 2.etasje — TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Areal 5,8 m². Helfliset bad med termostatsyrte varmekabler i gulv.
Sanitærutstyret består av vegghengt toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og lys.
Et høyskap. LED downlightbelysning i tak.

Vurdering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning.
Det er foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på baderomsinnredning. Funksjon: Ok.
Sluk i dusjsone.
Tilfredsstillende fall fra gulv v/dør til sluk på bad på 18 mm, Ok minus (krav til 25 mm fall).

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak. Pent funksjonelt bad.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Keramiske fliser en levetid på 10-20 år.

Kjøkken - 2.etasje — TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning m/god spiseplass. Laminat på gulv, malt platekledning/gipsplater på vegger/himling.
JKE kjøkkeninnredning med glatte hvite høyglans fronter. Dempere på skuffer og dører.
Laminat benkeplater med stål vaskekum.
Integrerte hvitevarer fra Siemens:
- Platetopp/ induksjon.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap .
- Stål ventilator/vegghengt.

Vurdering

Vannuttak for oppvaskmaskin har forskriftsmessig påmontert aquastopp deravløpsslange er fastmontert med oppheng.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
Det er LED downlightbelysning under overskap og i glasskap.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak. Pent funksjonelt kjøkken.

Innvendige overflater — TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv: Laminat i oppholdsrom samt fliser på bad, bad/vaskerom og entre/gang.
Vegger: Malte flater/gipsplater, fliser på bad, bad/vaskerom.
Himling: Malte flater/gipsplater.
Boligen har en listfri utforming dvs. det er kun brukt listverk på gulv og dører.

Vurdering

Overflatene er fra byggeår.
- Et soverom med alu. skyvedørsgarderobe.
- Balansert ventilasjon/Systemair med varmegjenvinning.
- Utgang fra stue i 2 etasje. til altan/ terrasse med tre rekkverk.
- Sentralstøvsugerm/motordel i teknisk rom.
- Hvitmalt trapp/vanger og rekkverk. Beiset furu inntrinn.

Annet:
- Skyvedørsgardeobe med speilfronter i gang.

Ingen vesentlige skader observert. Generelt: Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Innvendige trapper — TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Innvendig trapp fra 1.etasje til 2.etasje med åpne trinn. Svingtrapp med rapo.
Hvitmalte vanger, rekkverk og stolper, beiset furu inntrinn.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder.

Tiltak / konsekvens

Ingen anmerkninger.

VVS — TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Plast vann og avløpsrør. Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
"Rør i rør system"med fordelerskap innebygget i vegg på vaskeromsdel.
Sluk på bad og bad/vaskerom.
Varmtvannsbereder på 200 liter. Produksjonsår: 2013. Produsent: OSO.

Vurdering

VVS, ventilasjon ,avløp og sanitær er fra byggeå.
Dette kontrolleres ikke eller er besiktiget utover det som fremkommer under pkt."Bad" og "bad/vaskerom".
Innvendig stoppekran.
V/v bereder og Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom.
Uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer.
Balansert ventilasjonsanlegg m/varmegjennvinning/- motordel på teknisk rom.
Vannutkaster i sør ved inngangsdør.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:
- Plastrør: 25-50 år
- Avløpsledning av plast: 50 år
- Sluk av plast: 30-50 år
- Tappebatterier: 10-25 år
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- Varmtvannsbereder: 15-25 år TG2

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.
Ved en enkel funksjons test på stedet fungerte vanntrykk og kraner greit.
Det ble ikke påvist lekkasjer.
Ønskes ytterligere undersøkelser kontakt autorisert VVS foretak.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap innebygget i vegg i bod/teknisk rom med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Inneholder: Automatsikringer 15 stk kurser. 3 x 56 Ampere overbelastningsvern. Overspenningsvern.
Strømmåler. Nettverksdel. Nattsenkning og ringetrafo.

Vurdering

Bruk av LED downlightbelysning i flere rom 1.etasje og i 2.etasje. Ellers vanlig punktbelysning i rom.

El.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette kreverspesialkompetanse og autorisasjon.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak. Tiltak bør eventuelt vurderes i samråd med autorisert el.firma.

Diverse utstyr — TG 1

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

I vest er det et lekehus med et areal på 3,6 m² gulvflate innvendig målt. Målbart areal 2,4 m².
Lekehuset har innvendig fast trappeadkomst til en liten hems.
Bygget i tre med impregnert tregulv, liggende malt trekledning, saltak tekket med Shingel takpapp.
Plassbygget inngangsdør, vinduer med Plexiglass.

Vurdering

Lekehuset er i god stand.

Tiltak / konsekvens

Behov for stedvis overflatebehandling av vegger på utsatte sider utvendig.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Terrengforhold — TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Østvendt hellende terreng.

Vurdering

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Grunnforhold og drenering er ikke undersøkt, og er ikke en del av denne takst.

Tiltak / konsekvens

Ingen anbefalte tiltak.

Garasje - Lysthus - Bod

Beskrivelse

1) Garasje
Frittliggende garasje på 38 m² Bra. Bygget i 2014/15. Fundamentert på faste masser og sprengstein.
Støpt ringmur. Støpt plate.
Pulttakkonstruksjon i tre/I - bjelker med kryssfiner sutak og papptekket yttertak. Beslag på gesimskasser.
Innlagt strøm og lys. 5,5 meter leddport i stål m/el.portåpner. Bi- inngangsdør.

2) Lysthus
Frittliggende lysthus på 14 m² Bra. Bygget i 2014/15. Fundamentert på faste masser/søylefundamenter.
Gulv mot bakkeplan er undertekket med vindduk og er isolert.
Pulttakkonstruksjon i tre med kryssfiner sutak og papptekket yttertak. Beslag på gesimskasser.
2 fløyet ytterdør med sidevinduer/2 stk. fra NorDan. Fullisolert bygg. Innlagt strøm og lys.
MDF panel på innvendige overflater vegger og plankett fabrikkmalte plater i himling.

3) Bod
Frittliggende bod på 5,5 m² Bra. Bygget i 2014/15. Fundamentert på faste masser og sprengstein.
Betong grunnmur med matrisemønster i sør og i vest. Platet 2 vegger og himling. Støpt gulv.
Flat takkonstruksjon i tre med kryssfiner sutak og papptekket yttertak. Innlagt strøm og lys.

Vurdering

1) Svertesopp på underside av av sutaksplater. Normalt ved denne type konstruksjon uten bruk av dobbelt tak (skjult lufting av konstruksjonen).
Svertesopp er en betegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger på treverk eller øvrige overflater, for eksempel maling eller beis.

Tiltak / konsekvens

1) Soppen regnes som ikke farlig. Kan vaskes bort med uttynnet salmiakk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6210187

Adresse	Skogvegen 43C		
Postnummer	5306	**Poststed**	ERDAL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6 år11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	**Polise/avtalenr.**	6499354
Selger 1 fornavn	Merethe	**Selger 1 etternavn**	Ellingsen
Selger 2 fornavn	Ronny	**Selger 2 etternavn**	Ellingsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.07.2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Nelfo dokumentasjon og sluttkontroll av elektrisk anlegg 2.oktober 2020

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2021

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene 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 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 somlegges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2021

Ellingsen, Ronny

Signert av

Ellingsen, Merethe

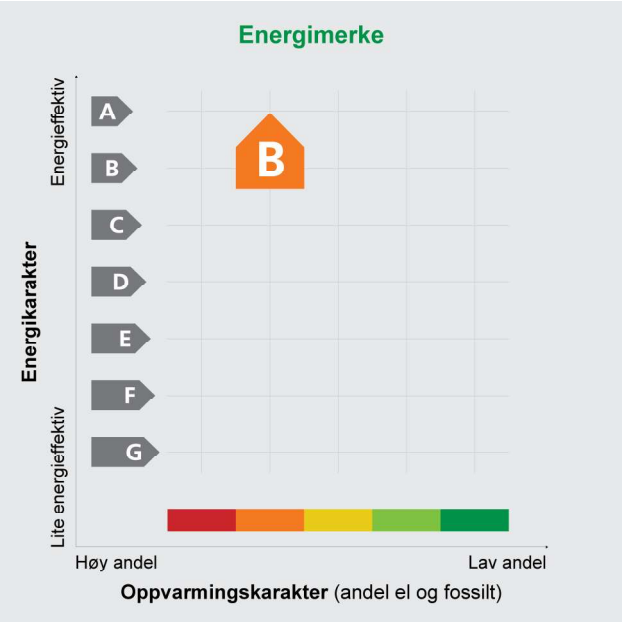
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.07.2021

ENERGIATTEST

Adresse	Skogvegen 43 C
Postnr	5306
Sted	ERDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4
Bnr.	544
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300371059
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1286320
Dato	02.07.2021



Innmeldt av	Ronny Ellingsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 01.07.2021

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	544	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Skogvegen 43C, 5306 ERDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	9001 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/9001/Dokumenter/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023,%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 427 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 927 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	9002 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

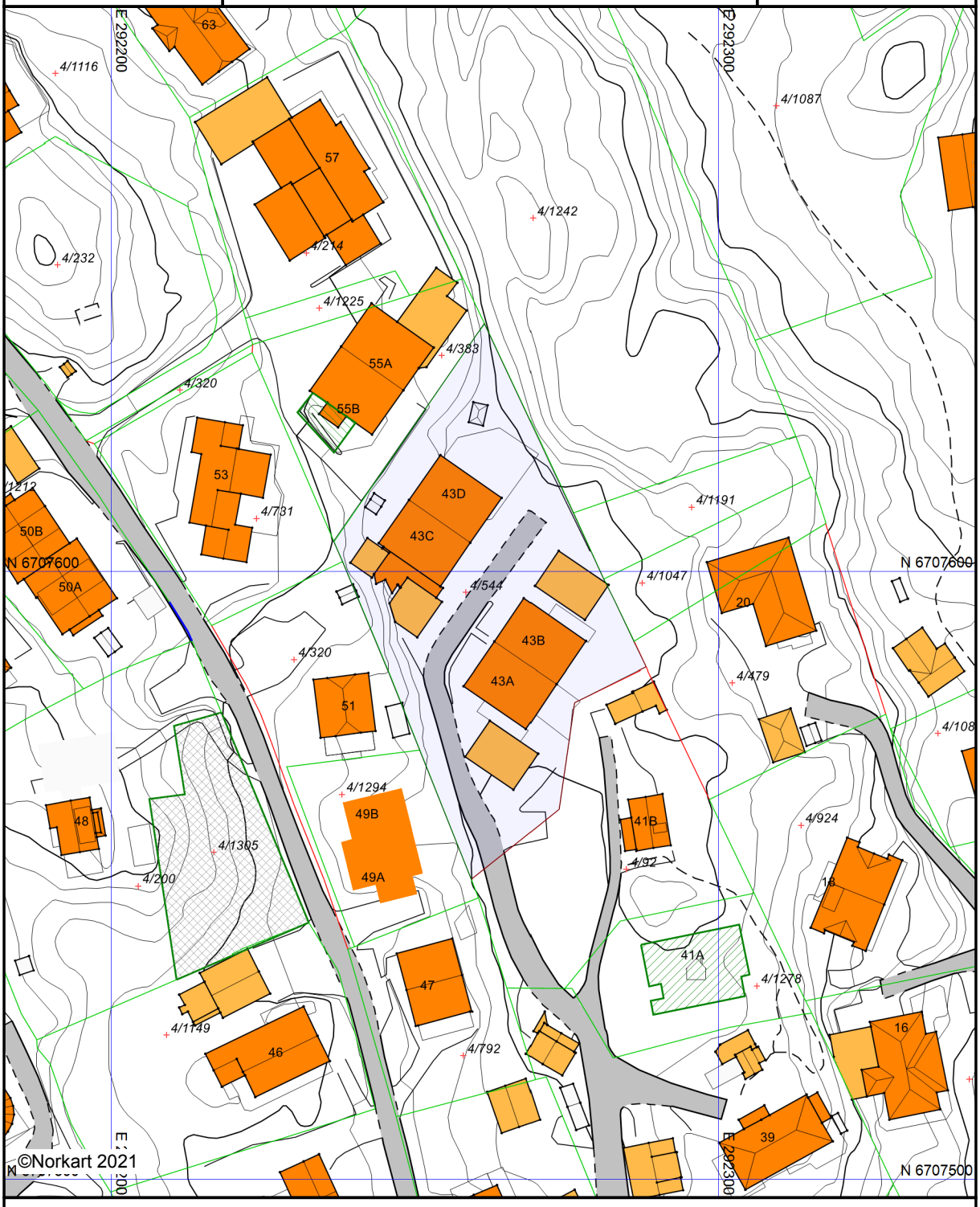
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/544/0/3
Adresse: Skogvegen 43C
Utskriftsdato: 01.07.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Abc Seksjon

Hjelpelinje veg

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 20 cm

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

TraktorvegSti

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

Godkj. Tilbygg

Godkj. Påbygg

Abc Godkj. Tiltak

Uspes. Tiltak

Omriss Tiltak

VEG

Veg

Fortauskant

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Avgrensning mot avkjørsel

Gang/Sykkelveg

Parkeringsplass kant

Autovern

Vegdekkekant

Gang/Sykkelveg kant

Matrikkel Sak (Saker til behandling)

Sak

Sak_Omriss

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 5m

Forsenkningkurve 1m

× Toppunkt

× Forsenkningpunkt

Kyst

Havflate

Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

Elv/Bekk

Kanal/Grøft

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Adresser

Abc Gateadresse

Abc Adressepunkttekst