



Marihaugen 16B



Trude Gunnlaugsson

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist

48 88 84 01
tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351
5881 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
3 290 000,-

Omkostninger
95 390,-

Totalpris
3 385 390,-

Felleskostnader
1 200,- / mnd

Komm. avg.
27 105,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

P-rom / BRA
102 m² / 110 m²

Byggeår
2004

Energimerke



Boligens nettside
kapa.no/6240140



Marihaugen 16B 5302 STRUSSHAMN

Meget pen leilighet over to plan med fine uteplasser og gode solforhold. Fast parkering med el-billader.

Velkommen

Eiendomsmegler 1 v/Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i attraktive Marikoven. Her bor man sentralt med kort vei til Strusshamn og Kleppestø på ny og fin vei.









16B



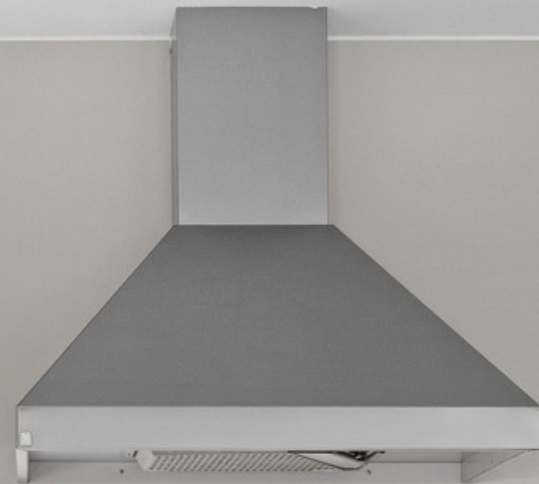
















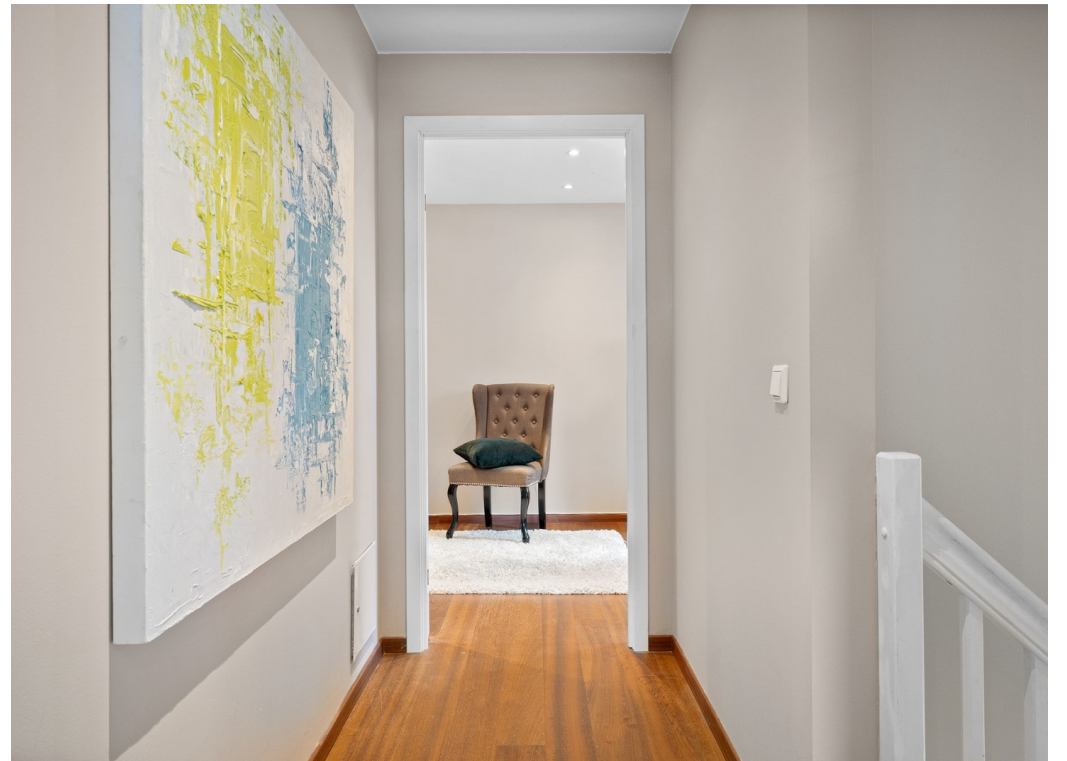
10 REGISTER FOR FREE
www.registerElectrolux.com

10 REGISTER FOR FREE
www.registerElectrolux.com

BOSCH







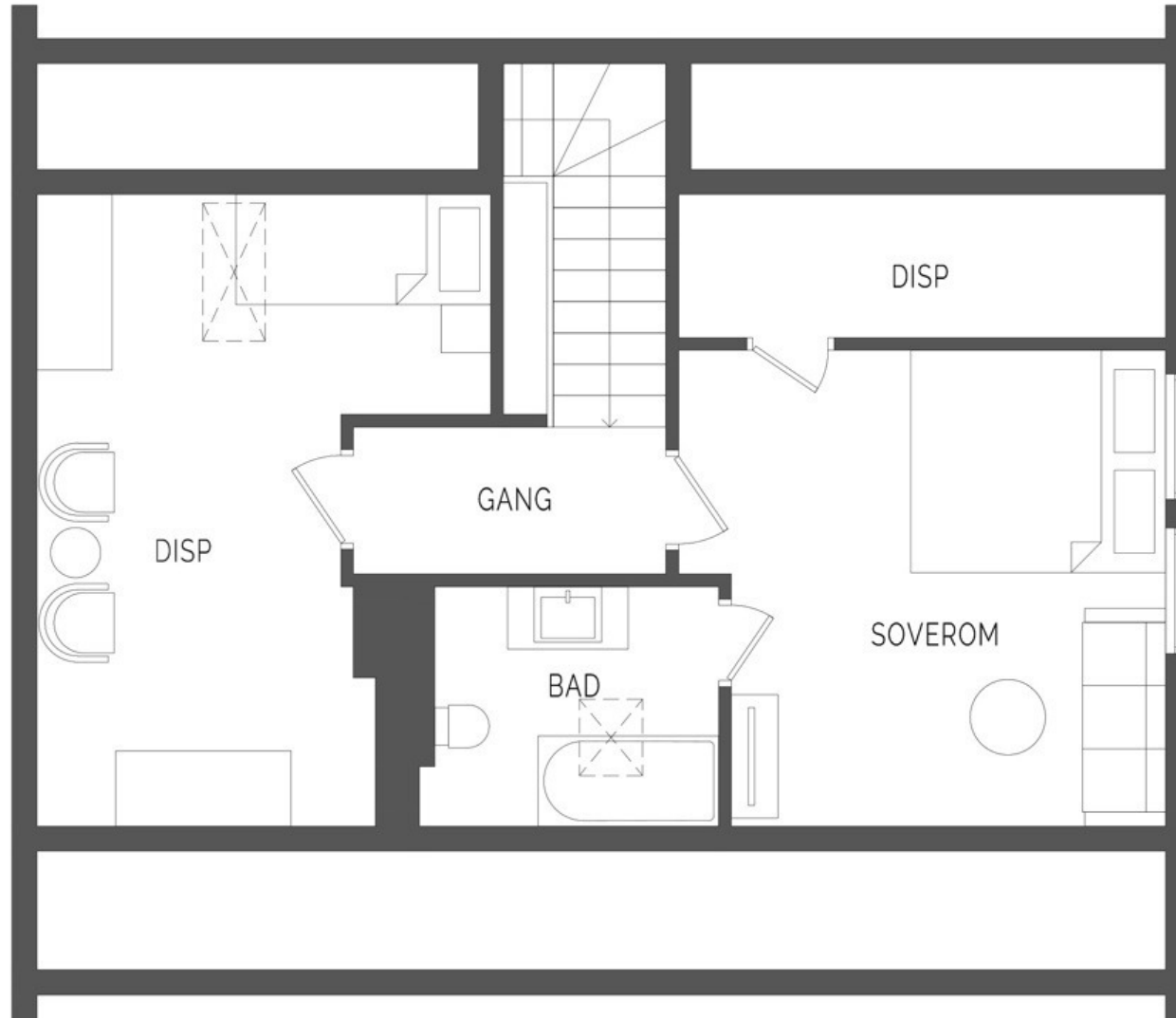






Plantegninger





Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger og tomannsboliger.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et svært attraktivt og rolig nabolag i Marikoven på Askøy. Fra boligen er det gangavstand til busstopp, badeplass, lekeplass og ballbinge.

Barnevennlig område med flere barnefamilier i nabolaget, og kort vei til skoler og barnehage. Strusshamn skole (1. – 7. kl.) 5 min kjøring unna.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 ved Strusshamn senter som ligger ca. 5 minutters kjøring fra boligen. På senteret har man også Europris, restaurant, tannlege, frisør, treningssenter, musikkbutikk, dekkcenter og bilverksted.

For et bredere servicetilbud er det ca. 8 minutters kjøring til AMFI Askøy og til Kleppstø senter med et bredt utvalg av butikker, og det meste man måtte trenge i det daglige. Om shopping står i sentrum og du ønsker det lille ekstra kan du ta turen rett over broen til Vestkanten Storsenter. Med sine 110 butikker finner man her noe for alle og enhver.

Kollektiv transport tilbudet i området er buss. Linje nummer 490 går en gang i timen til vanlig, og en gang i halvtimen i rushtiden om morgen og ettermiddag.

Flott beliggenhet i maritime omgivelser med kort vei til sjø og natur.

Strusshamn er kjent for sine fine uteområder og fantastiske natur, med blant annet Stolpaskuret offentlige badeplass, turmuligheter i Mossaskogen, eller rundt Storetjørna.

For de turglade kan Askøy videre tilby en rekke tur og fritidsmuligheter for hele familien. Det er fine turstier opp Kolbeinsvarden Askøys høyeste fjell. Fra toppen kan du virkelig nyte

vakker utsikt mot Bergen og Sotra. Ønsker du et lettere alternativ kan Dronningen være noe for deg. Med sine 188 m.o.h er denne turen perfekt for mosjonister og glade turgåere med fine løpestier inn Lien og videre opp til Dronningen. Inne i Lien er det også Åpen Gård som er populært for barna, med mulighet å feire bursdager for de små.

I Marikoven har man et rikt båtliv med muligheter for å kjøpe/leie båt plass/naust.

Veien til Marikoven fra Skiftesvik til Marikoven snuplass er utbedret.

Adkomst

Fra Bergen Sentrum: Følg veien mot Sotra, ta av til Askøy etter Lyderhornstunnelen. Følg hovedveien over broen og inn i stongafjellstunnelen. Ta andre til venstre i rundkjøringen og følg skiltet Hetlevik. Etter Follse fotballbane ta så av til Marikoven. Følg denne veien helt til du kommer til en liten bro ved sjøen i Marikoven. Ta så første til venstre etter broen og følg veien et lite stykke opp.

Ellers kan adkomstbeskrivelse sees på Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil bli godt skiltet med Eiendomsmegler 1 visningsskilt på felles visningsdager.

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Marihaugen 16B

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Marikoven Pøylø Linje 480, 490, 491	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚗 17.6 km
✈️ Bergen Flesland	24 min 🚗

Sport

🏀 Marikoven ballbinge Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Skogen Fotballpark Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.1 km
🏊 Family Sports Club Askøy	8 min 🚶
🏊 Energi Trening	8 min 🚶

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Follese skole (1-7 kl.) 158 elever, 9 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 633 elever, 45 klasser	10 min 🚶 6.5 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	12 min 🚶 8.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	11 min 🚶 6.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	16 min 🚶 11.1 km

Barnehager

Nab Skogen barnehage (0-5 år) 93 barn	4 min 🚶 2.1 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 158 barn	5 min 🚶 2.3 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

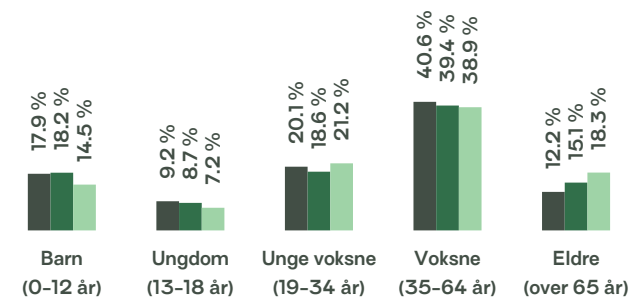
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling

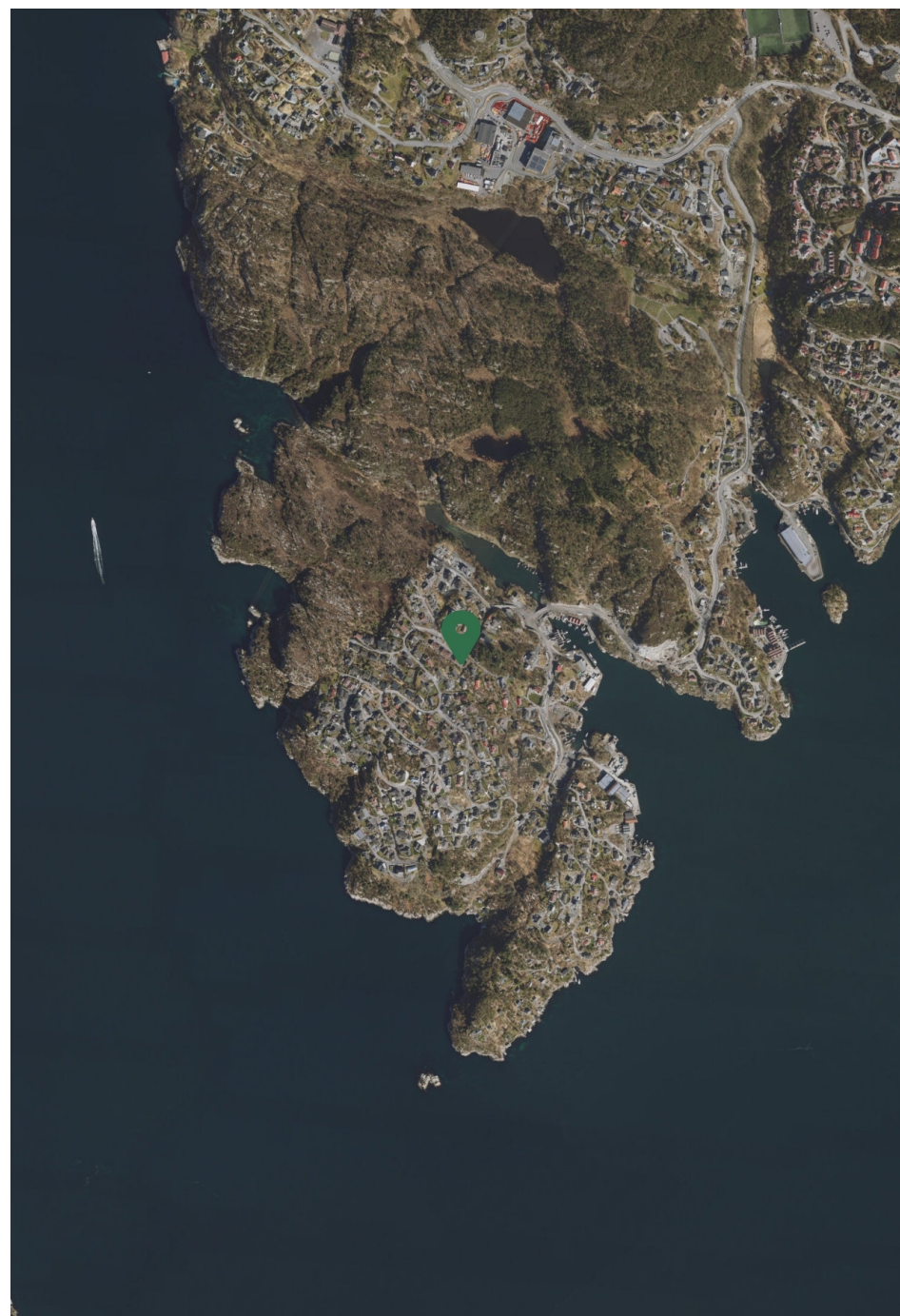
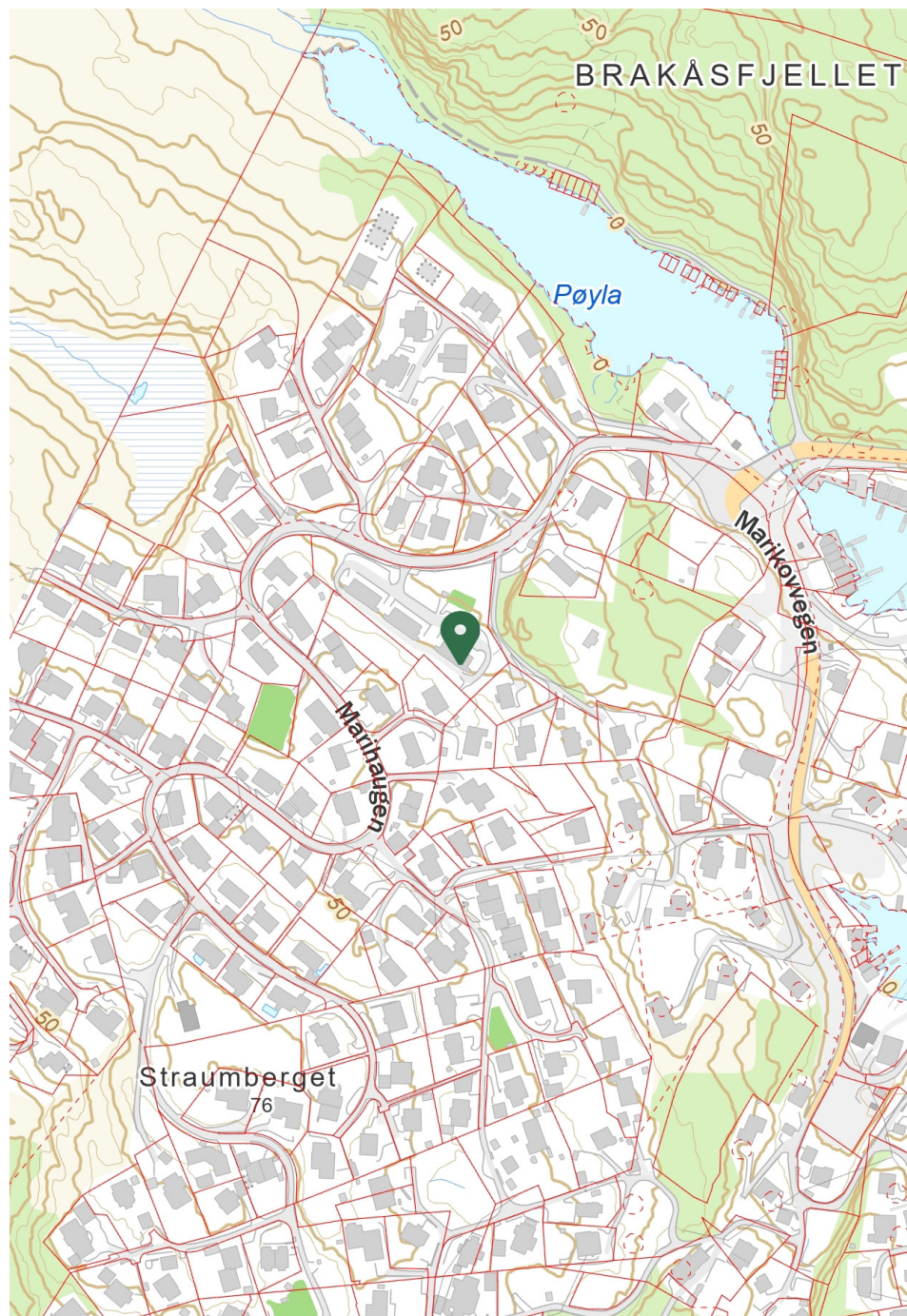


Område	Personer	Husholdninger
Marikoven/Skiftesvik	1 118	399
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.4 km
Spar Follese	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.6 km









Informasjon
om boligen

Oppdrag

6-24-0140

Eiendom

Marihaugen 16B
5302 STRUSSHAMN

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 12 Bnr. 1632 Snr. 2 i Askøy kommune

Sameiebrøk: 114/1110

Eier

Anne-Marit Korneliussen

Prisantydning

Kr 3 290 000,-

Total kjøpesum

Kr 3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

95 390,- (Omkostninger totalt)

3 385 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Felleskostnader

Kr 1 200,- Mnd

Disse dekker: Felles byggforsikring og utvendig vedlikehold.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

Eiendomsmegler 1 v/Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i attraktive Marikoven. Her bor man sentralt med kort vei til Strusshamn og Kleppestø på ny og fin vei.

Av kvaliteter og løsninger kan man nevne følgende:

- 2 godkjente soverom
- opprinnelig ytterligere et ekstra soverom som nå brukes som tv-stue (kan enkelt tilbakeføres)
- ved innsetting av større vindu vil man kunne få ytterligere et soverom godkjent i loftsetasjen, ref. Askøy kommune
- 2 bad
- fast parkeringsplass med el-billader
- muligheter for å kjøre helt opp til inngangspartiet til leiligheten
- flere uteplasser som gjør at solen kan nytes fra morgen til kveld sommerstid

Ellers innehar boligen følgende standard:

Via et koselig inngangsparti med egen uteplass/terrasse på

38,9m² (sør-vestvendt) blir man ønsket velkommen inn til boligen. Her blir man møtt i en entrè på 3,4m² med plass til å henge fra seg yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Keramiske fliser på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Dør med glassfelt leder inn til stue.

Lys og trivelig stue på 36,4m² med parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Flere store vindusflater sikrer et godt og naturlig lysinnslipp til rommet. Stuen er delt inn i to soner spisestuedel nær kjøkkenet og tv-stue del (tidligere soverom som kan tilbakeføres om ønskelig). Contura peisovn med glassfront varmer godt på kalde høst- og vinterkvelder. Her er også montert varmepumpe som varmekilde. Herfra er det utgang til en nord-østvendt altan på 10,3m². Fra spisestuedel er det oppgang til 2. etasje ved malt trapp med åpne trinn.

Klassisk hvit kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter, noe som letter rengjøringen. Kitchen boards over heltre benkeplate. Kjøkkenet er på 8,6m² med parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Her er stål vaskekum og ventilator. Følgende hvitevarer er integrert: Oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Nåværende eier har satt inn et dobbelt høyskap med integrert kjøleskap og matskap (uttrekk) i 2023. Godt med arbeidsflate og oppbevaringsmuligheter til kjøkkenutstyr.

Ett soverom i 1. etasje. Dette soverommet er på 7,2m² og har inngang til et praktisk garderobesrom på 2,9m². Soverommet har parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Garderobesrommet gir gode muligheter til oppbevaring av tøy.

Med bad i begge etasjer vil dette bidra til en bedre flyt i en travel hverdag. Badet i 1. etasje er på 6m². Mosaikk fliser på gulv med underliggende varmekabler og mosaikk fliser på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights. Dette badet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt

toalett, dusjgarnityr, dusjvegg av glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Badet i boligens 2. etasje er på 3,6m² og har keramiske fliser på gulv med underliggende varmekabler, baderomsplater på vegger og baderomsplater på vegger. Malt platekledning i himling. Dette badet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og badekar. Dette badet er fra 2016.

Gang i 2. etasje måler 5m². Her er parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights.

I 2. etasje er det ett soverom som er nylig godkjent og ett disponibelt rom, disse rommene er på 13,3m² og 13,2m². Fra soverommet som er godkjent er det inngang til et eget garderobesrom. Garderobesrommet har areal på 0,0m² grunnet lav takhøyde, men selve gulvflaten er på 4,8m² som gir gode oppbevaringsmuligheter. Begge rom har parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights.

En tilhørende utvendig bod på 4,5m².

Innhold

Boligen strekker seg over to plan med 1. etasje og 2. etasje med følgende romfordeling:

1. etasje: Entrè/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe.
2. etasje: Gang, soverom, bad, garderobe og disponibelt rom.

En tilhørende utvendig bod på 4,5m² til oppbevaring. **Arealer og fordeling per etasje** Totalt BRA 110 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 105 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 121 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA-i: 68m² (Entrè/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe)

- BRA-e: 5m² (første etasje)

Andre etasje:

- BRA-i: 37m² (Gang, soverom, bad, garderoberom og disponibelt rom)

- SUM BRA-i: 105m²

- SUM BRA: 110m²

-TBA 1. etasje: 73m²

-TBA 2. etasje: 48m²

-SUM TBA: 121m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

102 m²

Bruksareal:

110 m²

Byggeår

2004

Antall soverom

2

Parkering

Fast parkeringsplass med elbillader nedenfor bygget. Ekstra parkeringsplass også laget oppe ved inngangspartiet til leiligheten etter avtale med sameie. Flere gjesteparkeringsplasser.

Oppvarming

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad i lofts etg. og bad i u.etg.

- Varmepumpe i stue.

Grunnarealer

Tomten er felles for sameiet.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, lekeplass og en felles stor bod.

Tomteareal

5155 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no. Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Drenering: Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/fundamenter av betong.
Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon: Saltak. Konstruksjon av A-takstoler i tre.
Taktekking: Taksperer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
– Pipe er utvendig kledd i blikk
Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

For en mer utfyllende bygningsmessig beskrivelse av eiendommen se vedlagt tilstandsrapport utført av Kristoffer Bjerk Hansen.

Formuesverdi

Kr 924 137,- som primærbolig og kr 3 511 720,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 27 105 per år i følge fakturaspesifikasjon fra Askøy kommune.

Eiendomskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

Faste løpende kostnader

Strøm
Kommunale avgifter
Internett
Kabel TV
Innboforsikring

Tilbehør

Alle garderobeskap, fastmonterte lamper og knagger medfølger salget av boligen.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke salget av boligen.
Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og integrert kjøleskap medfølger salget.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen har privat septikanlegg.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 26.08.2008. Denne kan besiktes hos megler.
Det foreligger tillatelse/godkjenning på følgende tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ett av to mulige disponible rom er godkjent som soverom, datert 15.10.2024. Denne kan sees hos megler.

Ved innsetting av større vindu vil man kunne få ytterligere et soverom godkjent i loftsetasjen, ref. Askøy kommune svarbrev.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Boligen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende.
Kommuneplan og reguleringsplaner kan sees på Askøy kommune sine hjemmesider: www.askoy.kommune.no eller ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 9001
(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommune nummer=4627&planidentifikasjon=9001>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.2012
Bestemmelser –
<https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf>
Delarealer Delareal 5 156 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn.

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 9002
(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommune nummer=4627&planidentifikasjon=9002>)
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status Planlegging igangsatt
Plantype Kommuneplanens arealdel
Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 23
(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommune nummer=4627&planidentifikasjon=23>)
Navn Adolf Olsens Eiendom, Marikoven
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.06.1969
Delarealer Delareal 96 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 3 561 m
Formål Boliger
Delareal 251 m

Formål Parkeringsplass
Delareal 8 m
Formål Garasje
Delareal 1 239 m
Formål Kjørvevei

Reguleringsplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 503
(<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommune nummer=4627&planidentifikasjon=503>)
Navn Storhilleren, Marikoven, gbnr. 12/333 m.fl.
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter):
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.
Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter
2004/18216-2/50 Bestemmelse om vannledn.
17.11.2004
Rettighetshaver ASKØY KOMMUNE
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/18216-3/50 Best. om vann/kloakkledn.
17.11.2004
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/18216-1/50 Seksjonering
17.11.2004
opprettet seksjoner:
snr: 2
formål: Bolig

sameiebrøk: 114/1110

Disse kan sees hos megler.

Utleieadgang

Boligen kan helt eller delvis fritt leies ut etter søknad til styret. Korttidsutleie er tillatt for inntil 90 døgn i året, og maks 30 døgn sammenhengende. Sameiets årsmøte kan fatte vedtak hvor grensen for korttidsutleie reduseres til 60 dager i året, eller økes til 120 dager i året.

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

Informasjon om sameiet

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Diverse

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

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

- Del av stue er soverom på tegning
- Garderobe 1. etasje er bod på tegning, med dør fra stue.
- 2. etg er på tegning et store "disponibelt rom". Ett soverom i 2. etasje er godkjent av Askjy kommune i 2024.

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 bygningssakyndig 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.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på takteking, nedløp og beslag, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, altan, radon, innvendige trapper, bad overflater gulv, bad sluk, membran og tettesjikt, bad sanitærutstyr og innredning, bad 2. etg. overflater, gulv, bad 2. etg sanitærutstyr og innredning, vannledninger, varmesentral, elektrisk anlegg, drenering og terrengforhold. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på bad ventilasjon. Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

STORE ELLER ALVORLIGE

AVVIK: Våtrom > 2.etg. > Bad >

Ventilasjon Det er ingen ventilering.

2.ETG. > BAD

Vurdering av avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

Bedre ventilering må etableres.

Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

- Våtsoner ligger mot kjøkkeninnredning.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble

ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringdagen.

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. -

Pipe er utvendig kledd i blikk.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen

- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år.

På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite

trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år.

Reell levetid er ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tekingen

skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å

si

noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Beslag/

takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak.

Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

- Mangler noe isolering i kneloft ved sov 2.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Manglende isolering bør monteres Utvendig > Vinduer
Isolerglass i trekarmen.

- To takvinduer i 2.etg.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes

Utvendig > Dører

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass. Ytterdør

bod: Malt dørblad.

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass. Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Irr på enkelte dørhengsler.

- Ytterdørene har en del slitasje.

- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Lokale tiltak bør utføres.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

Utvendig > Altan

Nord-østvendt altan på 10,3 m² med utgang fra stue.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,

bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er

definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper

Malt trapp med åpne trinn.

Teppeflis i trinn.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv

Mosaikk fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet

hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Terskel på dør og til dusj er like høy.

- Under anbefalt fall til sluk, stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,

vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg av

glassbyggestein og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

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.

- Under anbefalt fall, stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran i fordelerskap på bad 1.etg.

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn.

En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.

- Ved befaring tok det lang tid fra stoppekranen var

lukket til det stoppet å renne fra vask.

- Innvendig skapdør i rørskap passer ikke, da vannfordeler stikker langt ut.

Konsekvens/tiltak

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Bunn i rør i rør skap bør utbedres/tettes.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i

dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i luke i vegg på bad 2.etg.

Volum: 100 liter. Produsert: 2004. Vurdering

av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag,

men
ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
– Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav

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

Tomteforhold > Drenering
Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Terrengforhold
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.
Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Eiendommen ligger i hellende terreng.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
– Bygningsdelen fungerer antatt med avviket.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Bjerk Hansen. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900,- for tilrettelegging, kr 15 900,- for markedspakke KAPA Komplet, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 6 700,- for opplysningspakke Askøy kommune og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av
Kristoffer Bjerk Hansen, datert 04.10.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsopgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere

informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Planinformasjon fra kommunen
- Basiskart

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Finansiering

Vi tilbyr verddivurdering av din bolig dersom du vurderer salg. Verddivurdering utføres av våre erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Ansvarlig Megler

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist Trude Gunnlaugsson Mobil
48 88 84 01
E-post tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen
Org.nr: 995601508
www.kapa.no

Viktig informasjon om salg og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 17.10.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Marihaugen 16 B, 5302 STRUSSHAMN

ASKØY kommune

gnr. 12, bnr. 1632, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 20334-1888

Referansenummer: KG7412

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Norsk takst

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



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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: 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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Fire-roms selveierleilighet over to plan.
Nord-østvendt altan på 10,3 m² med utgang fra stue.
Sør-vestvendt terrasse på 38,9 m² med utgang fra entré/gang.
Tilhørende bod på 4,5 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2004/2005 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
- Pipe er utvendig kledd i blikk.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjoner:

Saltak.
Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.
- To takvinduer i 2.etg.

Dører:

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bod: Malt dørblad.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:

Nord-østvendt altan på 10,3 m² med utgang fra stue.

Terrasse:

Sørvendt terrasse på 38,9 m² med utgang fra entré/gang.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Cuntura peisovn med glassfront i stue.
Sotluke på kjøkken.

Innvendig trapp:

Malt trapp med åpne trinn.
Teppeflis i trinn.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etg:

Areal: 6,0 m².
Mosaikk fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg av glassbyggestein og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:

Areal: 3,6 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og badekar.
Det er ikke avtreksventil i rommet.
Sluk av plast.

KJØKKEN

Areal: 8,6 m².
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekuem, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator antatt via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad 1.etg.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad 1.etg. og kjøkken.

Varme sentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider i luke i vegg på bad 2.etg.
Volum: 100 liter. Produsert: 2004.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kursr:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad i lufs etg. og bad i u.etg.
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat, røykvarslerer monteres mellom befarings-salg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

[Gå til side](#)

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendig vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

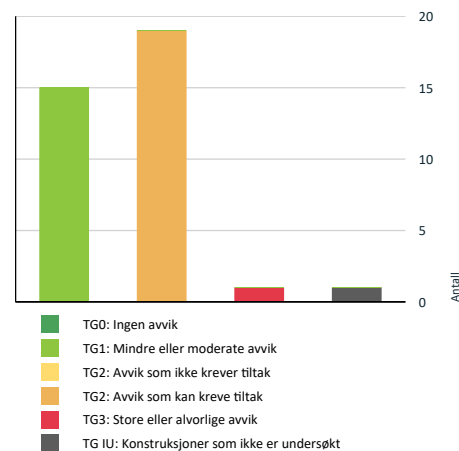
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Del av stue er soverom på tegning.
- Garderobe 1.etg. er bod på tegning, med dør fra stue.
- 2.etg. er på tegning et stort "disponibelt" rom.

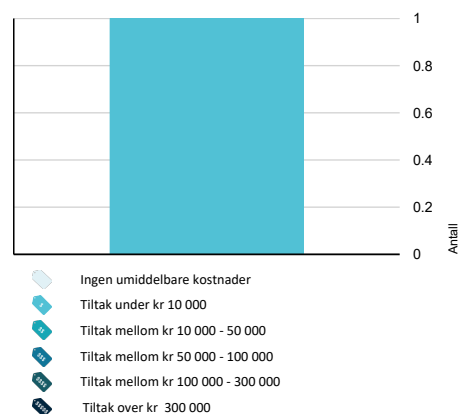
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etg. > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Vedlikehold tak: Sameiet har hatt diverse arbeid på tak og/piper:

Spyling/fjerning av mose + impregnering av tak.

Nye pipebeslag/hatt m bue.

Modernisering bad: Tidligere eier laget bad i loftsetasje (2016).

Modernisering kjøkken: Jeg har satt inn et dobbelt høyskap med integrert kjøleskap og matskap (uttrekk).

Modernisering innvendige fasader: Jeg malte alle overflater inkl. vinduskarmer da jeg kjøpte i 2017.

Modernisering tomt: Laget en ekstra parkeringsplass ved inngangsparti.

Overnevnte forhold er opplyst av selger.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

- Pipe er utvendig kledd i blikk.

- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

- Betongtakstein har en antatt brukstid på 30-60 år. På Vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i rekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

mrk:

Tilstandsgrad gjelder fasader ved denne enheten.

Fasader leilighet u.etg. har vedlikeholdsbehov.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak.

Konstruksjon av A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Mangler noe isolering i kneloft ved sov 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Manglende isolering bør monteres.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Isolerglass i trekarmer.
- To takvinduer i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

TG 2 Dører

Ytterdør: Malt dørbord med felt av cotswoldglass.
Ytterdør bod: Malt dørbord.
Altandør: Hvitt dørbord med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Irr på enkelte dørhengsler.
- Ytterdørene har en del slitasje.
- Tre dører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokale tiltak bør utføres.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

TG 2 Altan

Nord-østvendt altan på 10,3 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Terrasse

Sørvendt terrasse på 38,9 m² med utgang fra entré/gang.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Generelt:

Normal brukslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

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/ møblelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldig utvalgte plasser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Contura peisovn med glassfront i stue.
Sotluke på kjøkken.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med åpne trinn.
Teppeflis i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørbord.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Areal: 6,0 m².

Mosaikk fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg av glassbyggestein og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Mosaikk fliser på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mosaikk fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Terskel på dør og til dusj er like høy.
- Under anbefalt fall til sluk, stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjvegg av glassbyggestein og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ventil i himling.

1. ETG. > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Våtsoner ligger mot kjøkkeninnredning.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

2. ETG. > BAD

Generell

Areal: 3,6 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og badekar.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.
Sluk av plast.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

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.

- Under anbefalt fall, stedvis flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETG. > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

mrk:

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot badekar) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot ytterveggen.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 8,6 m².

Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Norema kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antatt via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).
- Stoppekran i fordelerskap på bad 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn.
En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.
- Ved befaring tok det lang tid fra stoppekranen var lukket til det stoppet å renne fra vask.
- Innvendig skapdør i rørskap passer ikke, da vannfordeler stikker langt ut.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Bunn i rør i rør skap bør utbedres/tettes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad 1.etg. og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i luke i vegg på bad 2.etg.
Volum: 100 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsbereideren er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i entré/gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 8 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad i lofts etg. og bad i u. etg.
- Varmepumpe i stue.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

Ved bygging av sameiet var dette det siste huset som ble bygget, de andre to husene var ferdigstilt i 2004.

- 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
Nybygg i 2005.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.
På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Bygget har brannslukningsapparat, opplyst at røykvarslere monteres mellom befarings-salg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
Slukkeapparat fra 2023.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
Opplyst at røykvarslere ble hengt opp etter befaring (bilde framvist).
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

TO 2 Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eiendommen ligger i hellende terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer antatt med avviket.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

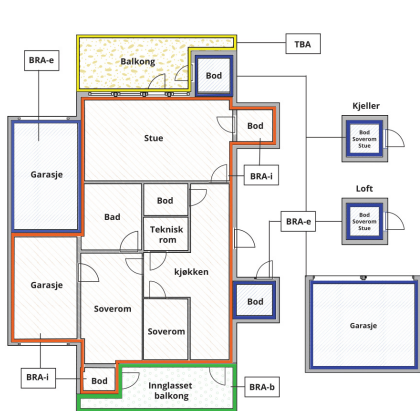
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.	68	5		73	39		73
2.etg.	37			37		11	48
SUM	105	5			39	11	121
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Garderobe.	Bod.	
2.etg.	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Garderobe.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré/gang: 3,4 m².
- Sov: 7,2 m².
- Stue: 36,4 m².
- Kjøkken: 8,6 m².
- Bad: 6,0 m².
- Garderobe: 2,9 m².
- Utv. bod: 4,5 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Gang: 5,0 m².
- Sov 1: 13,3 m².
- Sov 2: 13,2 m².
- Bad: 3,6 m².
- Garderobe: 0,0 m² (gulvflate 4,8 m²).

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingenørrens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Del av stue er soverom på tegning.
- Garderobe 1.etg. er bod på tegning, med dør fra stue.
- 2.etg. er på tegning et stort "disponibelt" rom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Lite vindu sov 2 2.etg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Anne-Marit Korneliussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	12	1632		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Marihaugen 16 B

Hjemmelshaver

Anne-Marit Korneliussen.

Boligselskap

Marihaugen Boligtun
Sameie

Eierandel

114 / 1110

Organisasjonsnr

888884882

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og tomannsboliger.

Kort vei til dagligvarebutikker på Strusshamn.

Askøy senter ligger ca. 5,0 km unna, her er det en rekke butikker.

Kleppestø senter ligger ca. 6,6 km med de fleste servicetilbud/fasiliteter.

Fra Kleppestø kaien kan man ta hurtigbåten "Ekspressen" til Bergen sentrum.

Til Bergen sentrum tar det ca. 20 minutter med bil.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige

forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av

meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:

Grunnkrets: Marikoven.

Valgkrets: Askøy vest.

Kirkesogn: Strusshamn.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Parkering

Opplyst en fast p-plass nede, 1/2 gjesteparkering ved siden av som

jeg deler med naboen + den p-plassen jeg fikk laget oppe ved

inngangspartiet i 2021.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken

for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

2004/18216-2/50 17.11.2004
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver ASKØY KOMMUNE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/18216-3/50 17.11.2004
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendomsbrøk

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. Sameiebrøken er fordelt: 114 / 1110

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 770 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger			Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 funksjonsvikt 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 brukeren 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeltetasje) 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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: Bygverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 sliitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG7412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Marihaugen 16B, 5302 STRUSSHAMN

05 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marihaugen 16B	Marihaugen 16B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

7 år og 3 måneder

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Korneliusen, Anne-Marit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mosaikk flis i dusj hjørne på badet i under etasje har noen ganger løsnet, de har da blitt festet på igjen med flise lim.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier fikk laget bad i lofsetasjen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort Svalland VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Fått montert pipe beslag og pipe hatt med buet topp.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært litt maur rett utenfor inngangsdøren. Mest sannsynlig er de under plattingen, noen ganger har det hendt at en og annen har kommet inn i gangen.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94022737

Egenerklæringsskjema

Name Date
Korneliussen, Anne-Marit 2024-09-05

Identification
 Korneliussen, Anne-Marit

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Korneliussen, Anne-Marit 05/09-2024 21:56:54 BANKID

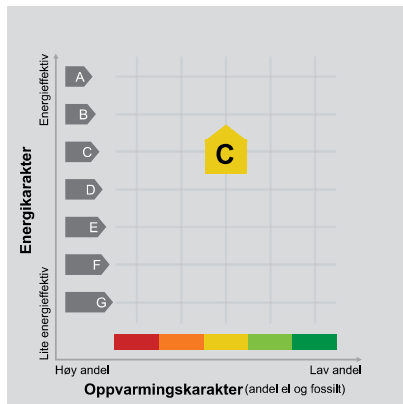


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Marihaugen 16B
Postnummer	5302
Sted	STRUSSHAMN
Kommunenavn	Askøy
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	1632
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22993402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22347
Dato	10.09.2024



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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

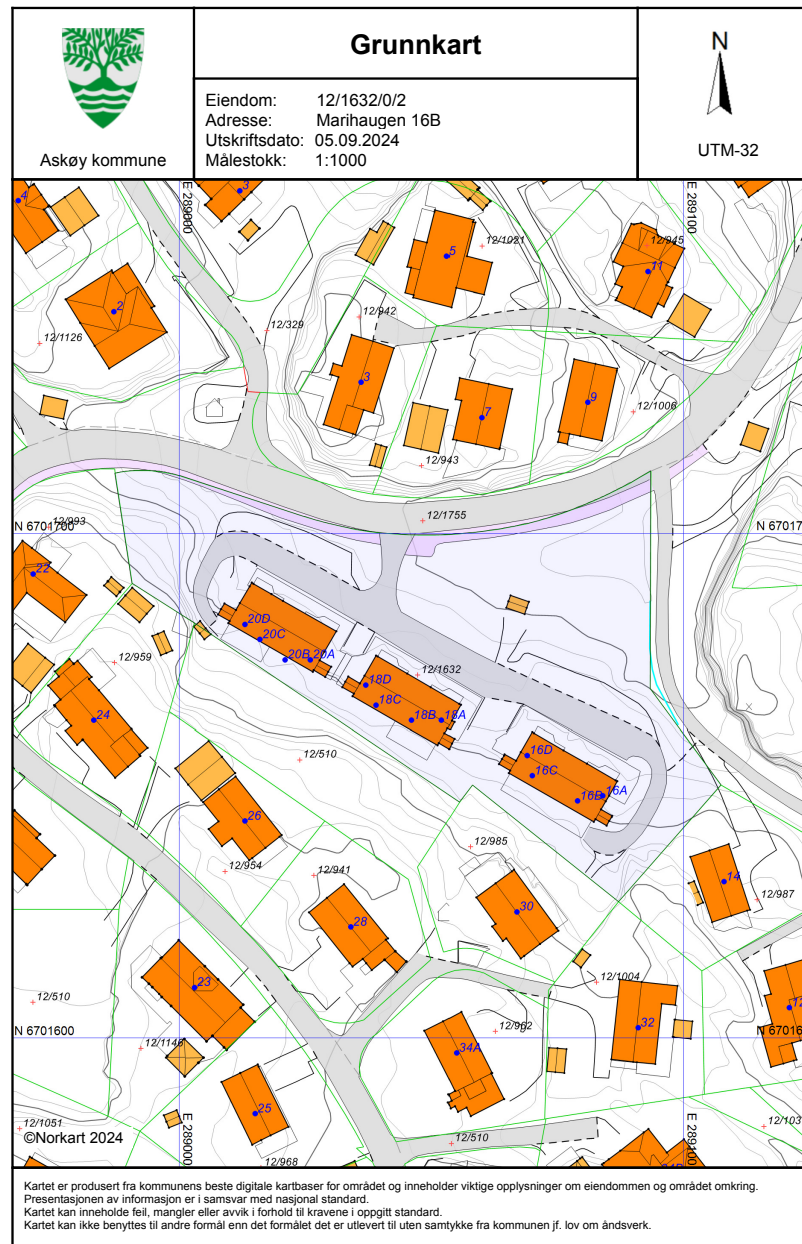
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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: 05.09.2024

Tegnforklaring

- Matrikkelkart**
- Abc Teksteiendom
 - Grunneiendom
 - Teig (Flate)
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkant
 - Grense .lte. 13 cm
 - Usikre grenser
- Matrikkel Adresse**
- Abc Tekst for Vegadresse
 - Vegadresse
- TraktorvegSti**
- Sti
- VEG**
- Annet vegareal
 - Avgrensning mot annet vegareal
 - Gang/Sykkelveg
 - Vegdekkkant
 - Veg
- Høydeinformasjon**
- Høydekurve 5m
 - Høydekurve 1m
 - x Toppunkt
- Kyst**
- Havflate
- Innsjøer og vassdrag**
- Veggroft åpen
- Bygninger**
- Bygningsdelelinje
 - Taksprang Bunn
 - Bygning - Boligbygg
 - Bygning - Andre bygg
 - Annen bygning
 - Bygning punkt
 - Takriss
 - Trapp inntil bygg. kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	1632	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse		Marihaugen 16B, 5302 STRUSSHAMN							

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	Delareal 5 156 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=23)
Navn	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1969
Delarealer	Delareal 96 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 561 m ² Formål Boliger
	Delareal 251 m ² Formål Parkeringsplass
	Delareal 8 m ² Formål Garasje
	Delareal 1 239 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	503 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=503)
Navn	Storhilleren, Marikoven, gbnr. 12/333 m.fl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
 8. 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.
 9. 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.
 10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglereens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenrøklæring er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun 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 utløp er det inngått en bindende avtale. 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.

