

NORDIC

Svartedalsvegen 142

Svartedalsvegen 142

Florvåg

NORDIC

Innhold

6	Velkommen
12	Faktaopplysninger
28	Nyttig informasjon
38	Vedlegg
80	Løsøre og tilbehør
81	Boligkjøperpakken





Velkommen til Svartedalsvegen 142

Pen beliggenhet på Florvåg med nydelig panoramautsikt mot Byfjorden, byfjellene og Nordhordlandsbroen. Eiendommen ligger høyt og fritt til, og er skjermet for innsyn og delvis for vind. Den sørøstvendte plasseringen gir godt med morgen- og formiddagssol.

For de turglade kan Askøy tilby en rekke tur- og fritidsmuligheter for hele familien. Kolbeinsvarden i sør er øyens høyeste punkt, hele 231 moh. Fra toppen kan man nyte panoramautsikt mot bl.a. Sotra, Bergen Sentrum og Knarvik. Dronningen er en høyde som passer ideelt for mosjonister og barnefamilier med gruslagte veier.

→ Terrasse bygget i 2022

→ Plass til 2-3 biler på tomten

→ Meget stor tomt på ca 2,5 mål

→ Enestående utsikt

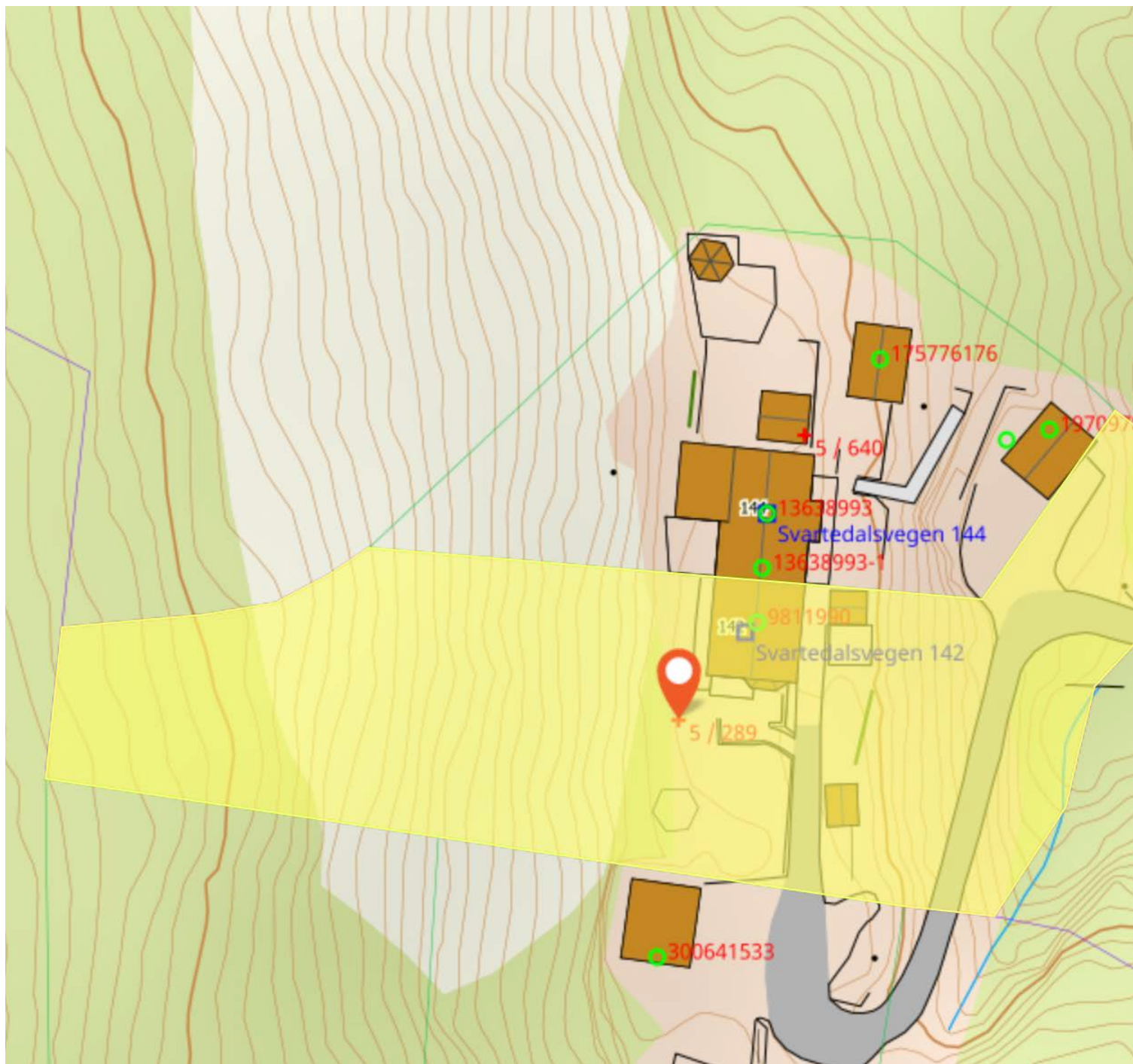


Are Fotland

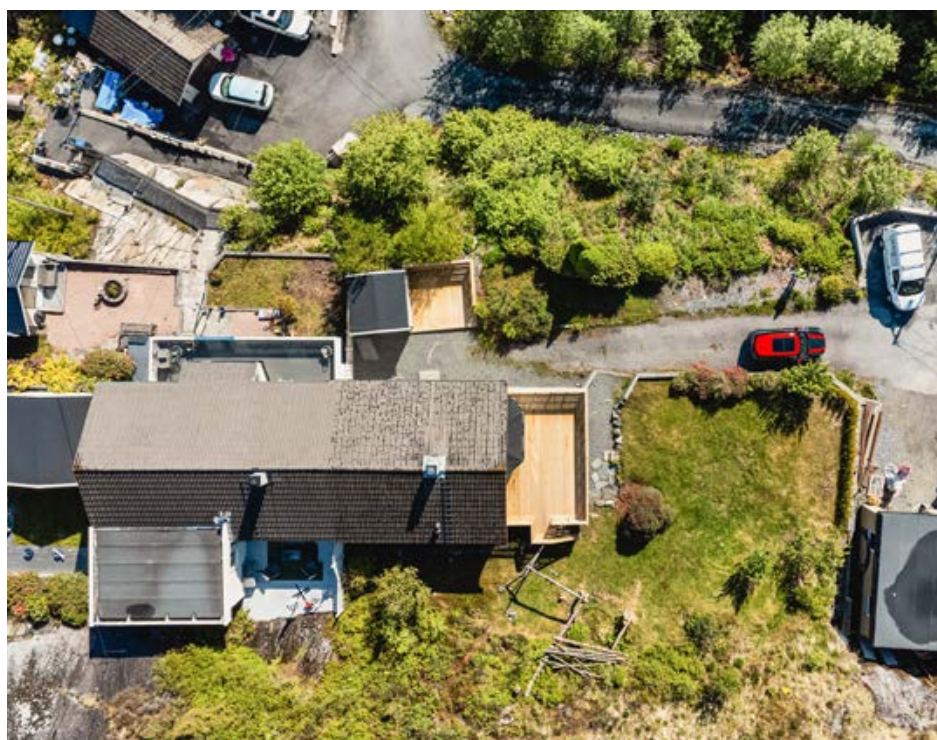
Daglig Leder | Partner | Eiendomsmegler MNEF

932 92 462 | are@nordicbolig.no





Tomten er på ca 2,5 mål. Bilde hentet fra Statens kartverk.



Halvpart av tomannsbolig med stor hage og flotte terrasseareal

1. ETASJE

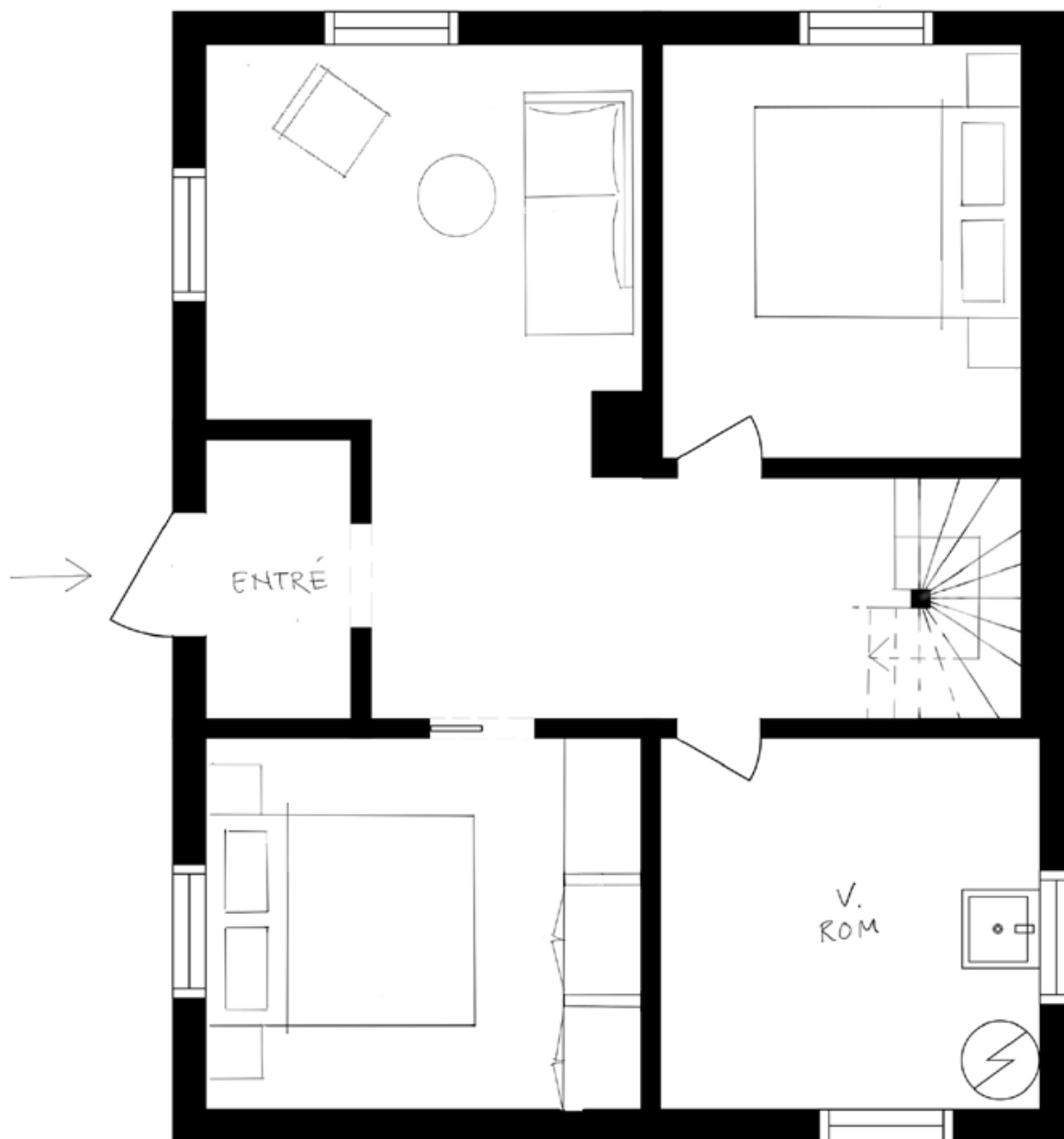


FOTO: TRULS BAKKEN

BARK
FOTO

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

2. ETASJE

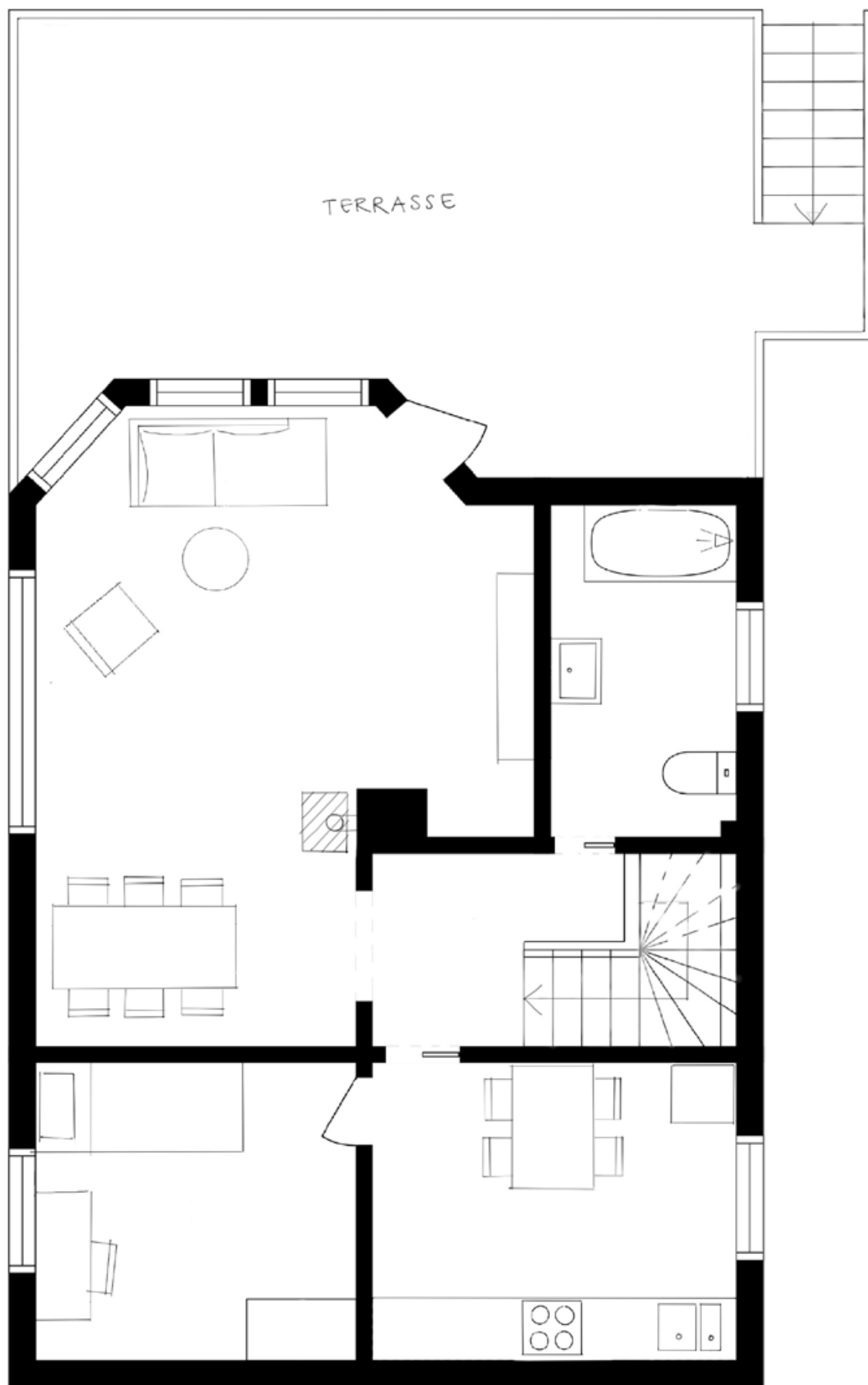


FOTO: TRULS BAKKEN

BARK
FOTO

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV
PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
2 700 000,-

1985

TOTALPRIS
kr 2 781 320,-

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

P-ROM
112 m²

EIERFORM
Eiet

BRA
112 m²

TOMTEAREAL
2536.4 kvm

SOVEROM
3

TOMTETYPE
eiet

BYGGEÅR

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.











Terrassen er meget romslig og gir rom for å utnytte soldagene til det fulle



Øverst
Mye vinduer sørger for masse naturlig lysinnslipp

Nederst
Utsikten er ingenting annet enn strålende







Øverst
Soverom i første etasje

Nederst
Soverom 2 i første etasje



Øverst

Vegg mellom soverom og inngangsparti er tatt ned for å åpne opp.
Dette kan enkelt tilbakestilles.

Nederst

Soverom 3 i første etasje





Øverst
Kjøkkenet fungerer som det står, men har også mye potensial

Nederst
Hovedsoverommet er meget romslig



Øverst
Badet har fått TG3 og krever behandling.

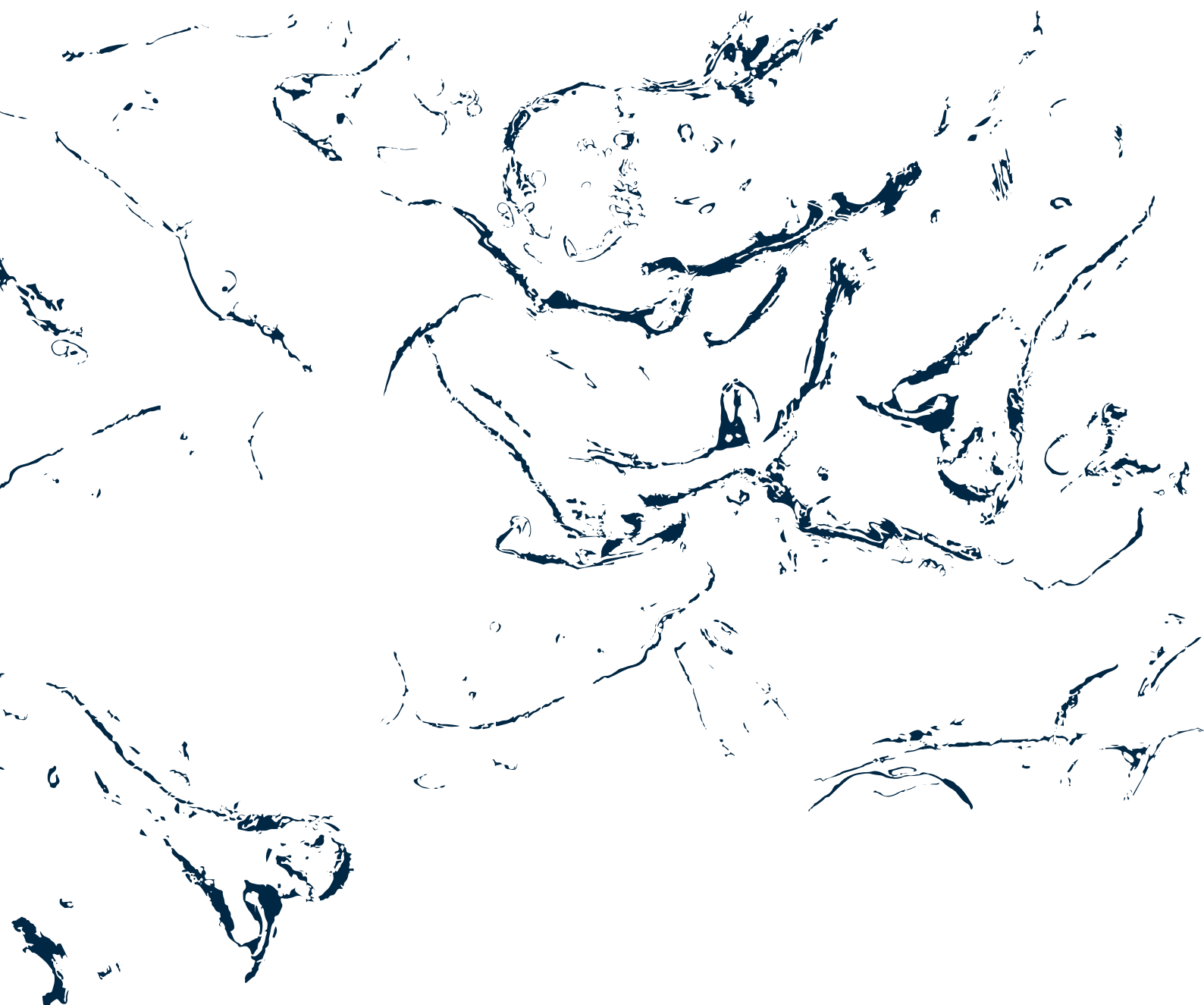
Nederst
Vaskerom



Øverst
Det plass til 2-3 biler på tomten

Nederst
Svartedalsvegen 142

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Svartedalsvegen 1425305FLORVÅG

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 289 i Askøy kommune.

Eierform

Eiet

Areal

P-rom: 112 kvm

BRA: 112 kvm

BTA: 126 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 52 kvm BRA / 52 kvm P-rom

2.etg: 60 kvm BRA / 60 kvm P-rom

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Vindfang, hall m/trapp og kjellerstue, 2 soverom og vaskerom.

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

Byggeår

1985

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2536.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pga. eiendommens alder eller størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Det er en forutsetning for avtalen av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann: 31.08.2021.

Grunn og fundamenter: Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.

Yttervegger: Yttervegger i underetasje med utlektete vegger med plater. I hovedetasje er det bindingsverk med utvendig enkeltflaset og stående kledning.

Takkonstruksjoner: Takstoler med finerplater til sutak. Renner og nedløp i plast. Tekket med betongtakstein og Shingel.

Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskillere.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Bygningen generelt har fått tilstandsgrad 2.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Ikke vanntett gulv på bad eller vaskerom. Revne i gulvbelegget på badet gjør at her er ikke er vanntett gulv, noe som er et krav på bad.

Løsningen med avløp på vaskerommet og gulv som ikke er vanntett bør utbedres.

Sluk er plassert nær vegg, noe som normalt vil føre til hyppig rengjøring av sluk slik at vann ikke stiger over sluk. Hull i vegg fra vaskerom må tettes.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

I 2021 ble det gjort en rørinspeksjon av Vitek fra Svartedalsvegen 140 som denne boligen deler rør med. De kom med følgende konklusjon:

Filmet fra kum 1 ut: 110mm Plast. Rørstrekket har veldig mange deformasjoner. Ser ikke sprekker eller hull i deformasjonene, men det er stor mulighet for at det kan komme over tid. Inspeksjon avbrutt på 55,3m Tom for kamera fjær. Filmet ikke motstrøm fra kum 2 da kunde mente at det ikke var nødvendig Anbefaler utbedring ved utskifting av hele rørstrekket.

Feier var på tilsyn 03.06.2022 og fant ingenting spesielt å bemerke, med unntak av at krav om sikring til stigetrinn på taket manglet.

For øvrig er det 2 vinduer som ikke vil åpne seg. 1 i stuen og 1 i kjellerstue.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Oppvarming

Varmepumpe luft /luft og vedovn i stue. Noe gulvvarme, ellers oppvarmet av ovner. Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerking er utført av megler og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nåværende eier har hatt noen uenigheter angående bruk av felles vei med nabo. På begge eiendommene er det tinglyst samme servitut som bestemmer at veien er felleseie mellom eiendommen og at den skal deles likt, også når det kommer til inntekter og utgifter.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, søppeltømming, byggforsikring, innboforsikring, brøyting/salting av felles privat vei etc.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut

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

Området

Beliggenhet

Meget fin beliggenhet på Florvåg i Askøy kommune. Området er hovedsaklig bebygd med eneboliger og fremstår som velholdt, trivelig og barnevennlig. Her kan man kan man nyte nydelig utsikt mot Byfjorden, Eidsvågneset og deler av Åsane fra både tomt ,stue og på terrassen. For de turglade kan Askøy tilby en rekke tur- og fritidsmuligheter som blant annet tur opp Dronningen, bading i Kollevågen og Herdla sitt friluftsområde. For de som liker å trene innendørs finnes det et rikelig med utvalg av treningssentre på øyen.

Fra boligen tar det ca 7 minutter til Kleppestø senter hvor du finner rikelig med butikker, dagligvare, apotek, vinmonopol, tannlege og mm. Fra Kleppestø kai går det hurtigbåt til Bergen sentrum, overfartstid ca. 12 min. Ønsker du å ta bilen fra boligen til Bergen sentrum tar det ca. 20 min. Bussholdeplass ligger like ved boligen

Parkering

Biloppstillingsplass på tomten.

Økonomi

Prisantydning

2 700 000,-

Omkostninger

Kr 81 320

2 700 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

70 000,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum:2 800 000,-))

12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

81 320- (Omkostninger totalt)

2 781 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk

Kr 2 781 320,-

Formuesverdi primær

Kr 786 892

Formuesverdi primær år

2019

Formuesverdi sekundær

Kr 2 832 809

Formuesverdi sekundær år

2019

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Kommunale avgifter

Kr 7 635

Info kommunale avgifter

Megler har forespurt Askøy kommune og fått opplyst at de kommunale gebyrene for 2021 som en årsprognose.

I tillegg kommer det renovasjonsgebyr fra Bir.

For husholdningskunder i Askøy er renovasjonsgebyret avhengig av hvor mange tømminger du har på restavfallsbeholderen.

Årlig minimumsgebyr for en 140 liters beholder er kr 2.219,23,-. Tømmer du bosset som en gjennomsnittskunde, hver 14.dag, er gebyret kr 2.635,99,-. Ved maksimalt antall tømminger blir gebyret kr 3.608,43,-. Renovasjonsgebyr faktureres i tillegg til de kommunale avgiftene. Dersom størrelsen på renovasjonsgebyret er av vesentlig betydning oppfordres det til at man undersøker det nærmere hos BIR samt hos den aktuelle kommunen før bud inngis.

Kommunale avgifter år
2021

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Askøy kommune.

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dato: 05.11.1963. Dokumentnr: 9861. Gjelder bestemmelse om veg

Dato: 25.04.1967. Dokumentnr: 2070 . Gjelder jordskifte utmark.

Dato: 19.12.1979. Dokumentnr: 12229 . Gjelder bestemmelse om veg. Bestemmelsen stadfester at veien som går over både bnr. 494 og bnr. 289 eies i fellesskap av eiendommene, og gir begge parter lik rett på bruk av veien, samt lik vedlikeholdsplikt.

Dato: 08.02.1990. Dokumentnr: 1952. Erklæring/ avtale som bestemmer at bnr. 640 har veirett over bnr. 289, og at bnr. 289 har rett til vann fra brønn på bnr 640.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Askøy kommune datert 03.09.1985 for nyoppført bolighus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.09.1985.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen
avsatt til LNFR - areal - nåværende.

Kommuneplaner.

Id: 9001. Navn: Kommuneplanens arealdel
2012-2023. Plantype: Kommuneplanens
arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 31.12.2012. Delareal: 2 536 m².
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for
landbruk og reindrift og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens
ressursgrunnlag, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid: Id: 9002. Navn:
Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Status:
Planlagt igangsatt. Plantype: Kommuneplanens
arealdel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei med
gjensidig veirett for naboene på de respektive
eiendommene. Felles brønn/borrehull med to
andre enheter, ellers offentlig avløp via private
stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at
private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er det normalt
tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal
være disponibelt på meglers klientkonto innen
overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt
oppgjør må være innbetalt på meglers
klientkonto senest to virkedager før avtalt
overtakelsesdato.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser
ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse
vil det ikke være anledning til å besiktige
boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar
nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk
med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller
digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud"
knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette
for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud
kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn
30 minutter fra budet inngis og minimum kl.
12.00 første virkedag etter siste annonserte
visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også
ved å trykke på "Gi bud" knappen i
nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan
budøkning formidles til megler via e-post eller
SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at
budet er mottatt. Kontakt megler dersom du
mot formodning ikke mottar slik bekreftelse
innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren
holder deg også oppdatert om andre bud som
kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all
informasjon om boligen, og at du har spurt om
det du eventuelt lurer på, før du legger inn et
bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom
du har spørsmål til budgivning.

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 bygningssakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring

har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Oppdragsnummer
04006721

Salgsoppgavedato
01.06.2022

Megler

Saksbehandler

Are Fotland

Daglig Leder | Partner | Eiendomsmegler MNEF

are@nordicbolig.no

Tlf: 932 92 462

Meglerforetak

Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Takstmann

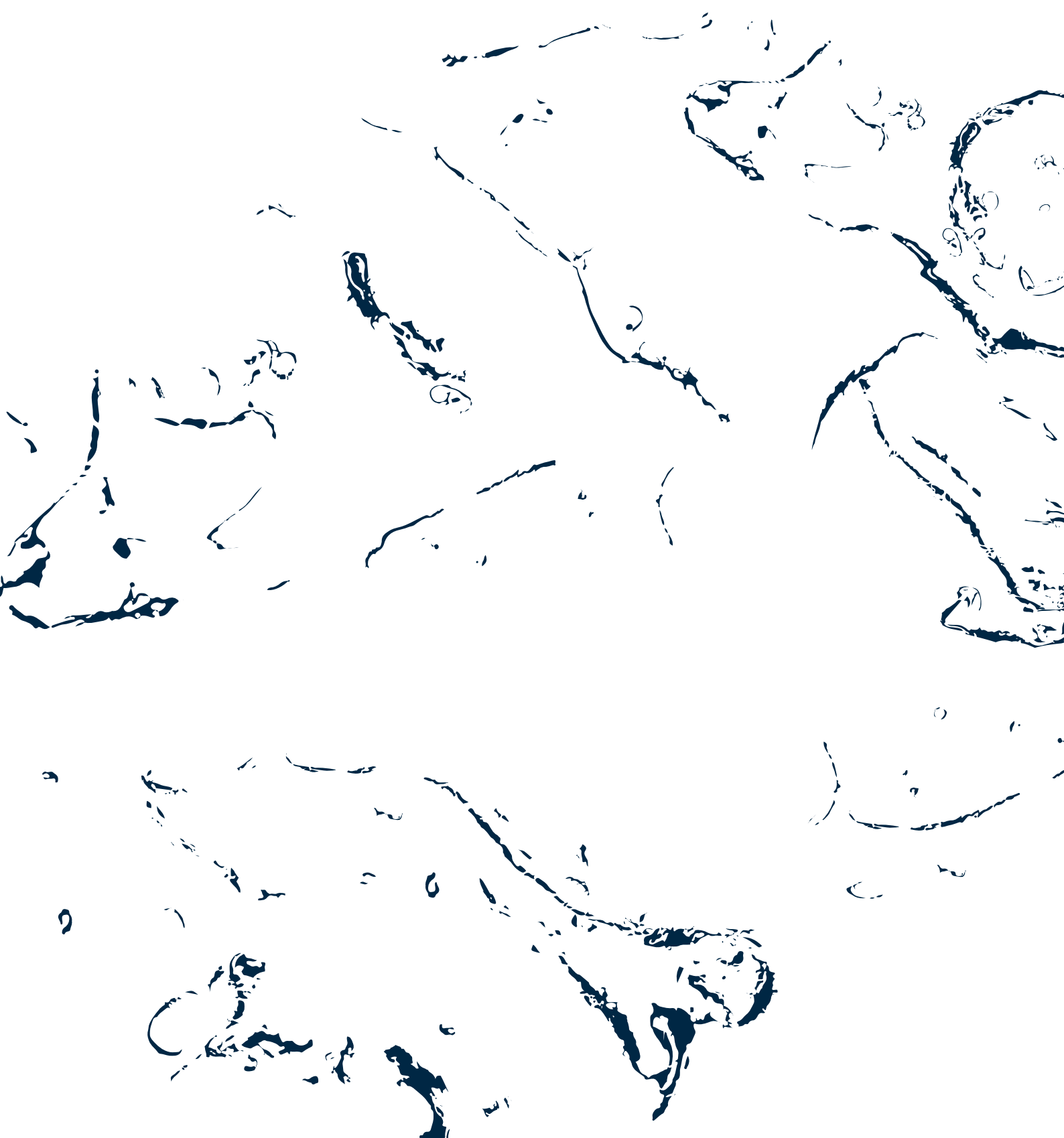
Jarleif Amundsen

Type takst

Boligsalgsrapport

Selger

Martin Myrvold



Vedlegg



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Halvpart av tomannsbolig

ADRESSE

Svartedalsvegen 142
5305 Florvåg

SAMLET VURDERING

TG0

0

TG1

8

TG2

21

TG3

3

TGIU

1

RAPPORT UTFØRT AV:

Amundsen Taksering
Jarleif Amundsen

jarleifen@gmail.com
90717000

Grimstadveien 102 5252
SØREIDGREND

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

BAD

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Gulvet må benyttes som et gulv som ikke er tett grunnet sprekk i gulvbelegg. Vegger er slitt og tetteskiktet bør fornyes også her.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet bør fornyes.

VASKEROM

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Gulvet er ikke vanntett, og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Bør utbedres.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Ikke tilluft eller avtrekk.

Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:

Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det bør monteres avtrekksvifte, og etableres tilluft eksempelvis med ventil eller åpning under dørrblad.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Isolasjon på grunnmur bør tildekkes. Topplist bør monteres på grunnmurspapp (som bør kompletteres). Antatt opprinnelig drenering.

Anbefalte tiltak:

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring. Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres.

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

Puss rundt noen vinduer bør ferdigstilles. Riss bør utbedres. Utvendig isolasjon må brannsikres.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Påførete vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av rommene, spesielt fra vaskerom.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles.

Anbefalte tiltak:

Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles. Innvendig bør flere vinduer overflatebehandles.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:

Opprinnelig kledning med påvist råte. Her er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak:

Stående kledning bør stedvis byttes grunnet råte. Samtidig bør den avsluttes med større avstand fra bakken. Lufting bør etableres når øvrig kledning en gang byttes grunnet vedlikehold.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres da dagens situasjon kan medføre økt fukttrykk på grunnmur. Utbedres enkelt med skjøtestykke, bend og rør. Sannsynlig har de dette på Coop Obs. Det er ikke uvanlig å oppleve at det begynner å lekke litt i skjøter etc. Dette utbedres som vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Nedløp fra karnapp bør utbedres.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Brannetting mellom boenheter er ikke utført korrekt.

Anbefalte tiltak:

Brannetting mellom boenheter bør utbedres/ kontrolleres ytterligere.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Tekkingen er nå ca 37 år gammel. Det anbefales med bakgrunn i alder at det gjennomføres en årlig inspeksjon av yttertaket. Shingel er ca 10 år gammel og kan med fordel settes på vedlikeholdsplan da dette er et enkelt og rimelig tiltak.

Anbefalte tiltak:

Beslag på taket bør kontrolleres/ byttes.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Stort retningsavvik i stue ved karnapp. Kan skyldes byggefeil. Endel knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak:
Stor skjevhet ved karnapp kan skyldes byggefeil, men dette er ikke endelig avklart. Må avrettes ved skifte av gulv. I slik forbindelse kan man med fordel ta opp eksisterende gulv og kontrollere forholdet.

ILDSTED

Totalvurdering:
Det registreres høy slitasjegrad i pipemur utvendig over tak.

Anbefalte tiltak:
Pipe bør utvendig slammes/ pusses og bly ettersees. Det anbefales å etablere brannsikkert materiale foran feieluke (eksempelvis en gulvflis eller en metallplate). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

KJØKKEN

Totalvurdering:
Opprinnelig kjøkkeninnredning med finerte skrog. Laminerte benkeplater. Glatte fronter på underskap, ikke fronter på overskap. Her er ventilator, opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll/ frys. Spiseplass.

Anbefalte tiltak:
Kjøkkeninnredning vil normalt bli byttet i forbindelse med eierskifte.

TRAPP

Totalvurdering:
Tretrapp fra byggeår. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm..

Anbefalte tiltak:
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

ELEKTRISK

Totalvurdering:
Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.

Anbefalte tiltak:
EI- kontroll anbefales. Skrusikring uten deksel må utbedres snarest. I mellomtiden må dør til skap være låst.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

VENTILASJON

Totalvurdering:
På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Ingen utlufting på vaskerom.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres utlufting av vaskerom.

BAD

Totalvurdering overflater:
Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Det vil falle seg naturlig å bytte innredning i rommet når badet oppgraderes.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

VASKEROM

Totalvurdering overflater:
Her er ikke vanntett gulv. Vaskerommet er antatt fra byggeår og bør fornyes.

Anbefalte tiltak overflater:
Overflater bør oppgraderes.

GULV

Totalvurdering:
Ufagmessig montert laminat. Leggeanvisning ikke fulgt på parkett og laminat. Slitasje på overflater. Ikke vanntett gulv på bad eller vaskerom, TG3.

Anbefalte tiltak:
Normalt vil det gjøres noe oppgraderinger ved eierskifte.

HIMLINGER

Totalvurdering:
Noe utsveilt ved lufting på bad.

Anbefalte tiltak:
Utsvelling i himlingsplate rundt lufting bør utbedres.

UTVENDIG BOD.

Totalvurdering:
Boden har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak:
Boden har behov for vedlikehold.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

RADONSIKRING

Totalvurdering:
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT

Branngips mellom boenheter. Noe sorte merker her kan tyde på luftlekkasje/ kondensering som bør tettes både grunnet kondens og grunnet brannsikkerhet.

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

I innerste soverom i underetasje er det lite lysinnslipp i forhold til dagens regler om rom for varig opphold.

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Luftlekkasje i gips på loft må utbedres. Lite lysinnslipp i soverom i underetasjen.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62503cdb46e0fb0001607d8f>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 08.04.2022

Befaringsdato: 06.04.2022

Rapportdato: 03.06.2022

Bestiller/rekvirent av rapport: Martin Myrvold

HJEMMELSHAVERE

Navn: Martin Myrvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja

Kommentarer

Ettersendt pr epost. Vedlagt i salgsoppgave.

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Jarleif Amundsen

Firma: Amundsen Taksering

Adresse: Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND

Telefon: 90717000

E-post: jarleifen@gmail.com

Dato: 03.06.2022

Sted: SØREIDGREND

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Svartedalsvegen 142, 5305 Florvåg

Gårdsnummer: 5

Bruksnummer: 289

Seksjonsnummer:

Kommunennummer: 4627

Festenummer:

Boligtype: Halvpart av tomannsbolig

Byggeår: 1985

Ihht Eiendomsverdi.

Generell beskrivelse av boligen

Halvpart av tomannsbolig fra 1985. Boligen har i grove trekk kvaliteter fra byggeår men har i 2021 fått ny og utvidet terrasse. Det er også bygget en mindre platting ved inngangspartiet. Det vil falle seg naturlig at boligen gjennomgår en generell oppgradering ved eierskifte. Begge våtrommene har utfordringer som bør tas tak i.

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Påvist råte i stående kledning. Yttertak med takstoler og takpanner fra byggeår. Påvist lekkasje ved takhette/ lufting. Etasjeskille i trebjelkelag. I stue er det tilbygget karnapp. Sannsynlig har fundamentet for denne ikke vært stabilt, da det måles ca 3,5cm sig i denne konstruksjonen.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 51	Primærrom 42	SekundærRom 9
Beskrivelse primærrom Vindfang, hall med trapp og stuedel, soverom og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Bod
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 59	Primærrom 59	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Trapperom, stue, kjøkken, bad og soverom.		Beskrivelse sekundærrom
KALDTLOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 0	Primærrom 0	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Kaldtloft.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 110	Primærrom 101	SekundærRom 9
Beskrivelse av areal Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.		

ØVRIGE BYGG

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 7	Primærrom 0	SekundærRom 7
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Ekstern bod.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Drenering fra byggeår.

Synlig grunnmursplast og topplst? Ja

Kommentarer

Delvis synlig grunnmurspapp. Topplst er ikke montert. Utvendig isolering mot grunnmur har mangelfull tildekning.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Nedløp fra baksiden er ført i rør ned i grunnen, ukjent hvor. Nedløp i front avsluttes mot terreng. Nedløp fra karnapp er defekt.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Over halvparten av forventet levetid er benyttet.

Totalvurdering av drenering

Isolasjon på grunnmur bør tildekkes. Topplst bør monteres på grunnmurspapp (som bør kompletteres). Antatt opprinnelig drenering.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng.

Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplst anbefales etablert for optimal fuktsikring.

Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Grunnforholdene er ukjent.

Hvis grunnmur med kjeller Betong

Kommentarer

Grunnmur i betong, stedvis med utvendig etterisolering.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Noe riss og manglende avslutninger på puss/ fuktsikring.

Totalvurdering av grunn/fundament

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

Tiltak Ja**Kommentarer**

Puss rundt noen vinduer bør ferdigstilles. Riss bør utbedres. Utvendig isolasjon må brannsikres.

9**RADONSIKRING****TG-IU**

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

10**ROM UNDER TERRENG****TG-2**

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ukjent

Kommentarer

Det ene rommet er antatt ikke et opprinnelig soverom, tegninger ikke fremlagt.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/ panel.

Er det oppforede gulv? Delvis

Kommentarer

Deler av underetasje har oppforede gulv.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Hulltaking utført i vaskerom og i innerste soverom. Ikke tegn til skader her.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Kommentarer

Det er åpning i vegg mellom vaskerom og entre/ hall. i dette området kan det ha vært en fuktbelastning. Det er ikke kjent om det er benyttet plast/ diffusjonssperre mot grunn i forbindelse med bygging/ oppføring av gulv. Slitasje på gulv i entre/ hall kan tyde på at her har vært noe fuktbelastning (kan også komme av bruk).

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

Kommentarer

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu eller spalteventiler.

Totalvurdering

Påforete vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør etableres bedre ventilering av rommene, spesielt fra vaskerom.

11

BALKONG/ TERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Terrasse, Platting

Kommentarer

Nybygget terrasse (utført av yrkesskole) i 2021. Treterrassen er ca 27m² og er utført i trykkimpregnerte materialer. Trerekkeverk med 1 meter høyde.

Platting ved inngangsparti nybygget i 2021. Også denne med trykkimpregnerte materialer. Trerekkeverk med 1 meter høyde.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Nybygget i 2021.

12

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer hovedsaklig med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår. Ytterdør i teak. Terrassedør fra 2013.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles.

Tiltak Ja

Kommentarer

Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles. Innvendig bør flere vinduer overflatebehandles.

13

YTTERVEGGER

TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Liggende kledning, Stående kledning

Kommentarer

Yttervegger i underetasje med utlektete vegger med plater. I hovedetasje er det bindingsverk med utvendig enkelflaset og stående kledning.

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Kommentarer

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Stående kledning er avsluttet nær bakken med utvidet fare for råte grunnet større fuktbelastning.

Musetetting Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist musetetting.

Lufting av kledning Nei

Kommentarer

Lufting bak kledning er dårlig.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Opprinnelig kledning med påvist råte. Her er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig lufting.

Tiltak Ja

Kommentarer

Stående kledning bør stedvis byttes grunnet råte. Samtidig bør den avsluttes med større avstand fra bakken. Lufting bør etableres når øvrig kledning en gang byttes grunnet vedlikehold.

14

LOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Kommentarer

Det er adkomst til loft via luke med stige.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Ja

Kommentarer

Fukt rundt luftehetten.

Er konstruksjonen isolert? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Tiltak Ja

Kommentarer

Luftehetten byttes/ tettes.

15

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Defekt nedløp fra karnapp. Dette bør utbedres og gjøres normalt enkelt og rimelig uten bistand fra fagfolk.

Totalvurdering av renner og nedløp

Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres da dagens situasjon kan medføre økt fukttrykk på grunnmur. Utbedres enkelt med skjøtestykke, bend og rør. Sannsynlig har de dette på Coop Obs. Det er ikke uvanlig å oppleve at det begynner å lekke litt i skjøter etc. Dette utbedres som vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Nedløp fra karnapp bør utbedres.

16

TAKKONSTRUKSJON

TG-2

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Annet

Kommentarer

Inspisert fra loft.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Saltak med takstoler og sutaksplater.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Brannetting mellom boenheter er ikke utført korrekt.

Tiltak Ja

Kommentarer

Brannetting mellom boenheter bør utbedres/ kontrolleres ytterligere.

17

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Tekket med betongtakstein fra byggeår. Shingel på karnapp.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Noe mose på taket.

Type tekking Takstein, Shingel

Kommentarer

Takpanner fra byggeår. Shingel antatt fra 2013.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ukjent

Kommentarer

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Yttertak fra byggeår. Rundt lufting er det i takgjennomføring påvist fuktpåkjenning ved innvendig inspeksjon på loftet.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Tekkingen er på ca 37 år gammel. Det anbefales med bakgrunn i alder at det gjennomføres en årlig inspeksjon av yttertaket. Shingel er ca 10 år gammel og kan med fordel settes på vedlikeholdsplan da dette er et enkelt og rimelig tiltak.

Tiltak Ja

Kommentarer

Beslag på taket bør kontrolleres/ byttes.

18

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Ved karnapp er det en kraftig nedbøyning som utgjør ca 35 mm på ca 1 meters målelengde. Dette skyldes sannsynlig byggefeil. Ved enkel nivellering registreres det forøvrig et avvik på ca 0,5 cm i stue og 0,2 cm i kjøkken, noe som er påregnelig på en bolig fra denne byggeperioden.

Totalvurdering

Stort retningsavvik i stue ved karnapp. Kan skyldes byggefeil. Endel knirk i gulvene.

19

ILDSTED

TG-2

Type pipe Element**Kommentarer**

Pusset og malt elementpipe. Feieluke i underetasjen.
Pipe er utvendig malingslitt. Ikke brannhemmende plate foran feieluke.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer

Det registreres kort avstand mellom feieluke og brennbart materiale.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Kommentarer

Malingslitt pipe utvendig.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Kommentarer

Pipe er besiktiget fra bakkeplan med de begrensinger som naturlig følger med dette.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Kommentarer

Det er pusskader på skorstein.

Totalvurdering

Det registreres høy slitasjegrad i pipemur utvendig over tak.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Pipe bør utvendig slammes/ pusses og bly ettersees. Det anbefales å etablere brannsikket materiale foran feieluke (eksempelvis en gulvflis eller en metallplate).
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

20**KJØKKEN****TG-2**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Opprinnelig kjøkkeninnredning med finerte skrog. Laminerte benkeplater. Glatte fronter på underskap, ikke fronter på overskap. Her er ventilator, opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøøl/ frys. Spiseplass.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Kommentarer

Det er ikke kjent om innerste soverom i underetasjen er et opprinnelig soverom eller om dette bare benyttes som soverom nå.

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Kommentarer

Tegninger ikke fremlagt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Kommentarer

Branngips mellom boenheter.

Noe sorte merker her kan tyde på luftlekkasje/ kondensering som bør tettes både grunnet kondens og grunnet brannsikkerhet.

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

Kommentarer

I innerste soverom i underetasje er det lite lysinnslipp i forhold til dagens regler om rom for varig opphold.

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Totalvurdering

Luftlekkasje i gips på loft må utbedres. Lite lysinnslipp i soverom i underetasjen.

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Tretrapp fra byggeår. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm..

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett eller til eventuell septiktank.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

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

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

24

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det er montert automatsikringer og jordfeilbryter.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Nei

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Ja

Kommentarer

Hovedsikring mangler deksel. Det er her tegn på at det har vært varmgang.

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Kommentarer

Noe løse kabler og utstyr.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Kommentarer

Om man benytter flere apparater på kjøkkenet kan sikring slå ut.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ja

Kommentarer

Hovedsikring mangler deksel. Det er her tegn på at det har vært varmgang.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.

Tiltak Ja

Kommentarer

El- kontroll anbefales.
Skrusikring uten deksel må utbedres snarest. I mellomtiden må dør til skap være låst.

25**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

26**VANNLEDNINGER****TG-2**

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Kommentarer

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Type Kobberrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

27**OPPVARMING****TG-1**

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe, Annet

Kommentarer

Varmepumpe luft/ luft.
Vedovn i stue.
Noe gulvvarme, ellers oppvarmet av elektriske ovner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Montert varmpumpe.

Når var siste service på anlegget? Ikke kjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering
Fungerer som tiltenkt.

28

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Plassert på vaskerom.

Årstall 2011

Størrelse 116 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

29

VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Ventilator i kjøkken, ellers naturlig utlufting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Ingen utlufting på vaskerom.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør etableres utlufting av vaskerom.

30

BAD

TG-3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Bad med gulvbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger. Her er wc, servant og dusjgarnityr.

Badet er slitt og bør oppgraderes. Revne i gulvbelegget gjør at her er ikke er vanntett gulv, noe som er et krav på bad. Dette gir karakteren TG3, noe som gjør at det anbefales at gulvet utbedres før ytterligere bruk/ risiko for vannsøl. Utbedring av gulv kan skje eksempelvis med nytt gulvbelegg, eller lokal utbedring av rift i dagens belegg.

Beskrivelse av overflate

Våtromstapet på vegger, gulvbelegg på gulvet.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Tilnærmet flatt gulv.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Sprekk i gulvbelegg gjør at badegulvet ikke er vanntett.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Sprekk i gulvbelegget. Vegger med slitte overflater.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

Anbefalte tiltak overflater Ja

TG-3

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Sprekk i gulvbelegg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet må benyttes som et gulv som ikke er tett grunnet sprekk i gulvbelegg. Vegger er slitt og tetteskiktet bør fornyes også her.

Utbedringskostnader membran 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**Kommentarer**

Badet bør fornyes.

TG-2**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja**Kommentarer**

Naturlig utlufting. Begrenset tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei**Kommentarer**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja**Kommentarer**

Slitt innredning.

Er det vegghengt toalett? Nei**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Det vil falle seg naturlig å bytte innredning i rommet når badet oppgraderes.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1**FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.

Er det foretatt hulltaking? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Bedre ventilering av rommet anbefales.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**31****VASKEROM****TG-3**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2**OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei**Kommentarer**

Vaskerom med betonggulv. Her er utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulvet.

Vaskerommet har ikke vanntett gulv. Det skal det ha all den tid her er sluk, og at det er et vaskerom. Sluk plassert uheldig nær vegg, kombinert med gulv som ikke er vanntett gir karakteren TG3. Det anbefales tett overgang mellom gulv/ vegg, samt at hull i vegg tettes. Det er ikke kjent om det er kommet skade i tilstøtende konstruksjon til gulvet.

Beskrivelse av overflate

Betonggulv, malte plater på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja**Ledes lekkasjevann til sluk? Nei****Kommentarer**

Det er hull i vegg mot hall noe som gjør at lekkasjevann kan renne ut her.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja****Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Ja****Kommentarer**

Det påvises ikke diffusjonssperre i vegg. Kontrollert ved hulltaking.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja**Kommentarer**

Det har vært gjort arbeider på gulvet uten at tetteskiktet er fornyet.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Her er ikke vanntett gulv. Vaskerommet er antatt fra byggeår og bør fornyes.

Anbefalte tiltak overflater Ja**Kommentarer**

Overflater bør oppgraderes.

TG-3**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei**Kommentarer**

Ikke påvist membran/ fungerende tettesjikt.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei****Kommentarer**

Rørgjennomføringer er kun tett i overgang med fugemasse / silikon.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**Kommentarer**

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Gulvet er ikke vanntett, og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Utbedringskostnader membran 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**Kommentarer**

Bør utbedres.

TG-3**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Nei

Kommentarer

Her er ikke avtrekk eller tilluft. Ventil i vegg er stengt.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Rommet er generelt slitt.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Ikke tilluft eller avtrekk.

Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det bør monteres avtrekksvifte, og etableres tilluft eksempelvis med ventil eller åpning under dørblad.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot grunnmur med tilbakefylt terreng uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

Rommet bør fuktsikres bedre, og ventilasjon bør bedres.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

32

GULV

TG-2

Beskriv

Gulvene har laminat, parkett, gulvbelegg og betonggulv.

Totalvurdering

Ufagmessig montert laminat. Leggeanvisning ikke fulgt på parkett og laminat. Slitasje på overflater. Ikke vanntett gulv på bad eller vaskerom, TG3.

33	VEGGER	TG-1
Beskriv Vegger med malt strie og panel.		
Totalvurdering Alminnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.		
34	HIMLINGER	TG-2
Beskriv Himlinger med takessplater.		
Totalvurdering Noe utsvellt ved lufting på bad.		
Tiltak Ja Kommentarer Utsvelling i himlingsplate rundt lufting bør utbedres.		
35	UTVENDIG BOD.	TG-2
Beskriv Utebod på ca 7,5m² oppbygget med laftet plank. Sperretak med panelt sutak som er tekket med Shingel. Fundamentert på lecastein.		
Totalvurdering Boden har behov for vedlikehold.		
Tiltak Ja Kommentarer Boden har behov for vedlikehold.		

DRENERING

Nedløp til karnapp er defekt.

YTTERVEGGER

Råte i kledning.

TAKTEKKING OG BESLAG



Fuktpreget sutak rundt lufting på yttertak.

ILDSTED



Malingslitt pipe.

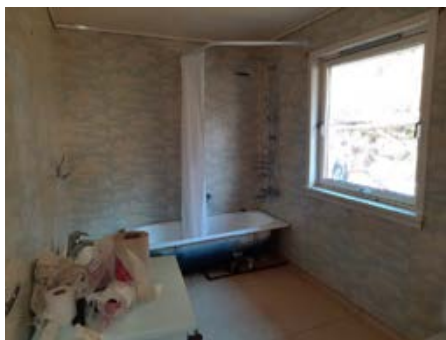


Ildsted i stue.

ELEKTRISK



BAD



VASKEROM



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04006721
Adresse	Svartedalsvegen 142		
Postnr.	5305	Sted	FLORVÅG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		If	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Martin	Etternavn	Myrvold

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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sprekk i mur i vaskekjeller

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Noe tett sluk har forekommet, men dette har løst seg med avløpsrens

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ujevne gulvoverflater og knirk/spenn i parkettbord flere steder i begge etasjer. Karnapp i stue har fall fra opprinnelig yttervegg i sør, mot nåværende yttervegg i nåværende karnapp.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Askøy videregående

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byggfag lagde begge terrasser i November 2021

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

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

Firmanavn

O.Solberg Thomson

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

El-kontroll i 2016 avdekket to mangler ved anlegget, feilene ble i følge tilstandsrapport reparert av fagmann, men det står ikke i eldre tilstandsrapport av hvem. Sikringsskap hadde overbelastning i desember 2020. Elektriker kom og fikset en sikring. Elektrisk anlegg må ha en gjennomgang.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Sikringsskap ble oppgradert med digital måler i 2018

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Nabo har veirett gjennom vår tomt, mot at vi får vann fra brønn på deres tomt og at de får veirett gjennom vår tomt. En avtale laget og tinglyst i 1990. Dette er en avtale gjort av eier som bodd e i denne boligen tidligere, og eier som bor i tomannsbolig.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er ønske om å være med på en felles veikonto.
Det foreligger en erklæring om felles vei fra 1979, hvor tidligere eiere av eiendommene skriver at inntekter og kostnader skal fordeles likt mellom eiere og at veien i fremtiden skal eies i fellesskap et med lik del på hver.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Nabo har tidligere klaget på rotter, aldri vært noen tilfelle på denne eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Naboene, er gratis!

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema.

Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks- måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/05/2022 20:59:46 (EES-versjon: 2)

Svartedalsvegen 142

Nabolaget Erdal - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Erdal sør	10 min
Linje 480, 484, 485, 495, 499	0.8 km
Kleppestø terminal	9 min
Buss, ferge	4.7 km
Bergen jernbanestasjon	24 min
Linje 41, 43, 45	19.5 km
Strandkaiterminalen båtkai	25 min
Totalt 6 ulike linjer	18.5 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Erdal barneskole (1-7 kl.)	18 min
323 elever, 15 klasser	1.5 km
Florvåg barneskole (1-7 kl.)	6 min
152 elever, 7 klasser	2.3 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
300 elever, 10 klasser	2.9 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
338 elever, 13 klasser	5.2 km
Hop videregående skole	8 min
32 elever, 4 klasser	4.6 km
Askøy videregående skole	10 min
600 elever, 36 klasser	5.4 km

«Er ett godt samhold og mange unger. Sosialt og koselig!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

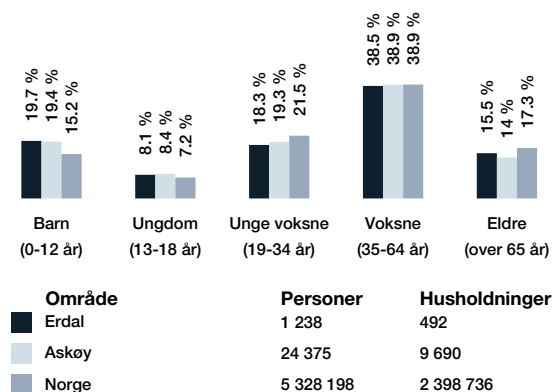
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bakarvågen FUS barnehage (0-6 år)	15 min
75 barn, 4 avdelinger	1.2 km
Fridahuset Steinrusten barnehage	5 min
92 barn, 5 avdelinger	2.5 km
Florvåg barnehage (0-5 år)	6 min
36 barn, 2 avdelinger	3.1 km

Dagligvare

Bunnpris Florvåg	5 min
Post i butikk, PostNord	2.6 km
Kiwi Florvåg	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport



Storevardsbrekka ballbane

24 min

Ballspill

1.9 km



Florvåg barneskole balløkke

6 min

Ballspill

2.3 km



På trening

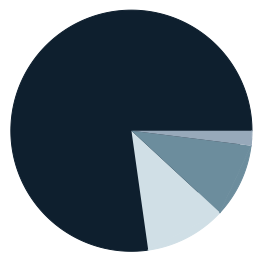
6 min



Family Sports Club Askøy

9 min

Boligmasse



78% enebolig
11% rekkehus
2% blokk
10% annet

«Et godt sted å bo. God tilgang til Bergen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kleppestø Senter

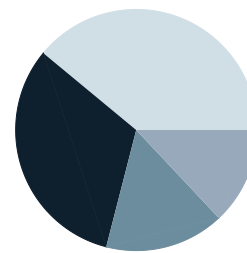
8 min



Boots apotek Askøy

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



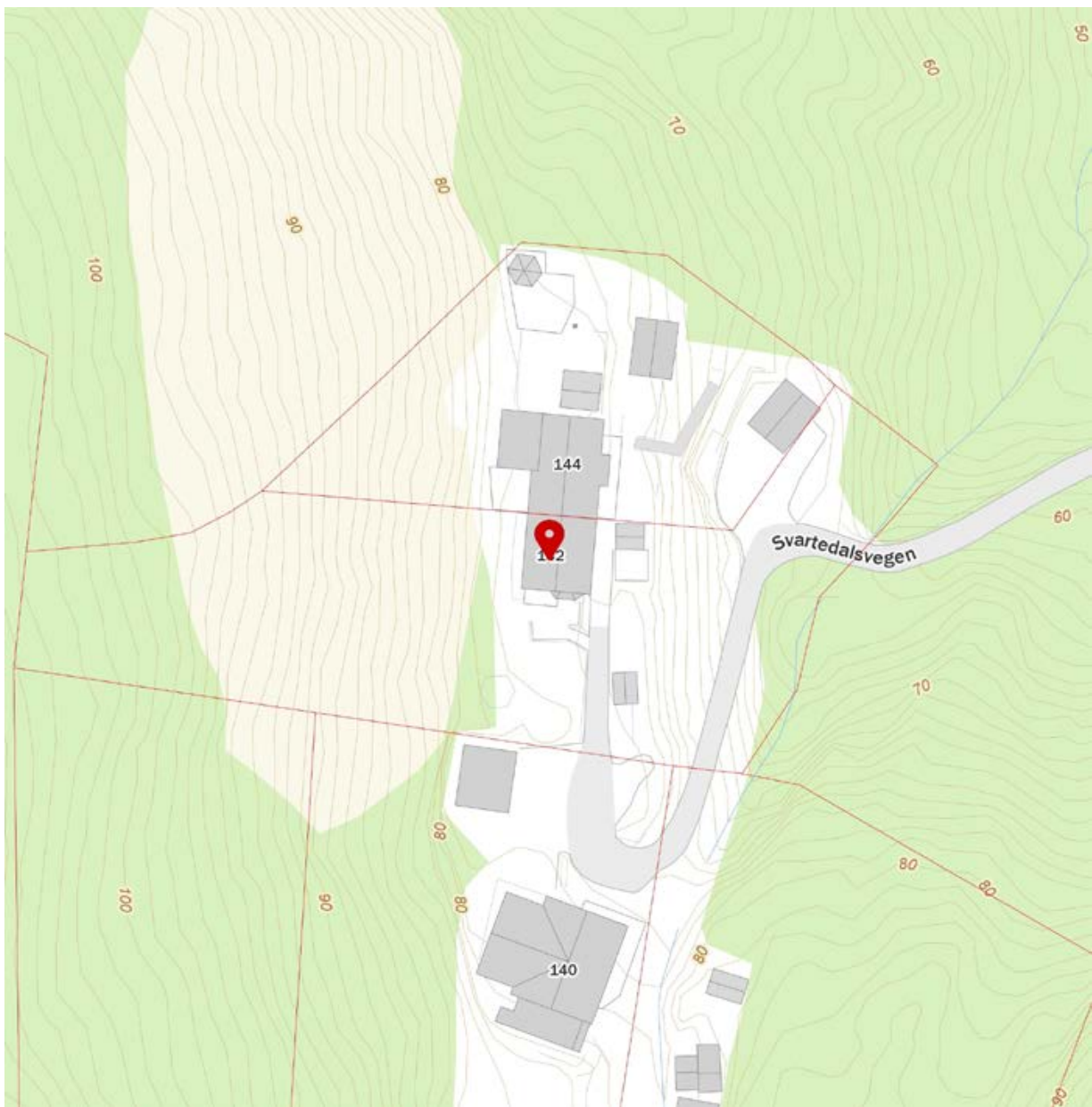
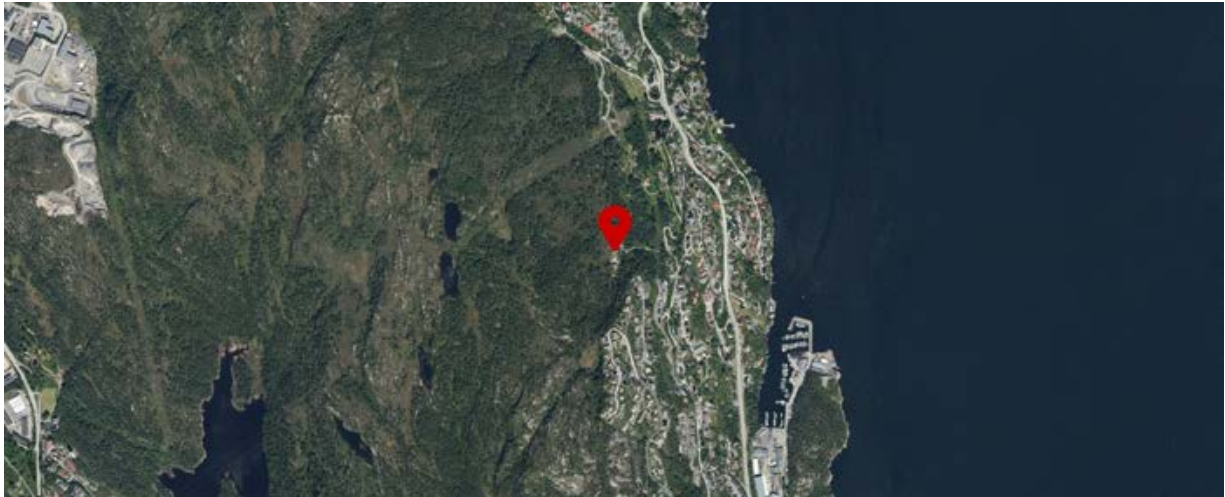
0%

40%

Erdal
Askøy
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

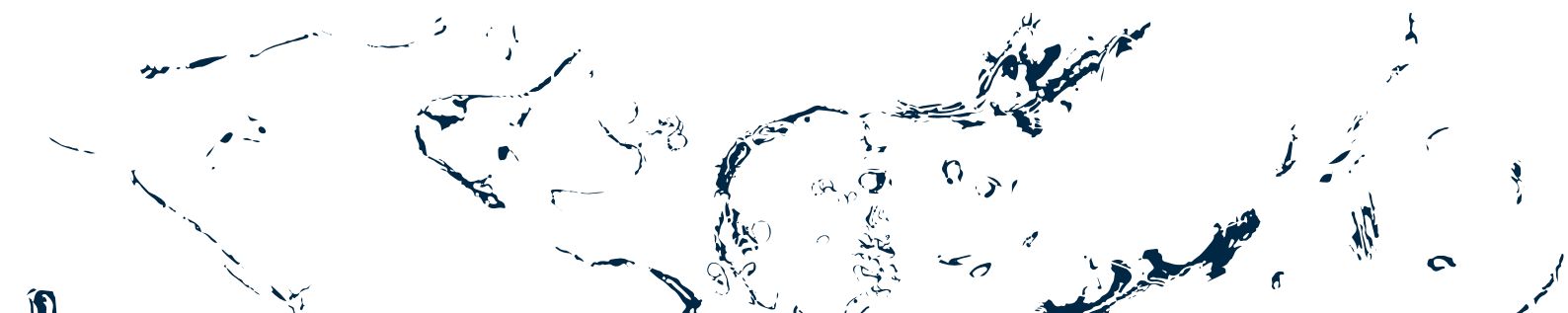
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien



NORDIC

nordicbolig.no