

NORDIC

Flaktveittræet 10

Flaktveittræet 10

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 13 Faktaopplysninger
- 14 Våre meglere
- 36 Nyttig informasjon
- 44 Vedlegg
- 72 Løsøre og tilbehør
- 73 Boligkjøperpakken





Velkommen til Flaktveittræet 10

Huset ligger i et attraktivt, barnevennlig og solrikt nabolag. Fra eiendommen er det kort vei til alle nødvendige servicetilbud, som butikker, barnehage, skole, busstopp etc. Nærmeste dagligvareforretning er Bunnpris på Ulvedalen torg, mens nærmeste busstopp er like ved. Videre har man gangavstand til tre barnehager, to barneskoler og to ungdomsskoler.

Sol fra morgen til kveld. I tillegg til terrassen på baksiden av huset er det 2 balkonger å anvende ved behov. Den turglade trives godt i området, omringet av friområder og turterreng. Ønsker man en litt lengre tur kan man gå fra Åsane til Ulriken via Vikinghytten

→ Markterrasse mål til hele
52 kvm!

→ Tak fornyet i 2021 av
fagfolk (ZAC Bygg)

→ Vaskerom oppgradet juli
2021 av KAPH Entrep.

→



Are Fotland

Eiendomsmegler MNEF / Partner

932 92 462 | are@nordicbolig.no





Velkommen til Flaktveittræet 10! Presentert av Nordic Bolig v/ Are Fotland



Fra stuen er det en "brettedør" i glass som gir en utrolig flott inne/ute flyt i hovedetasjen

UNDER ETASJE

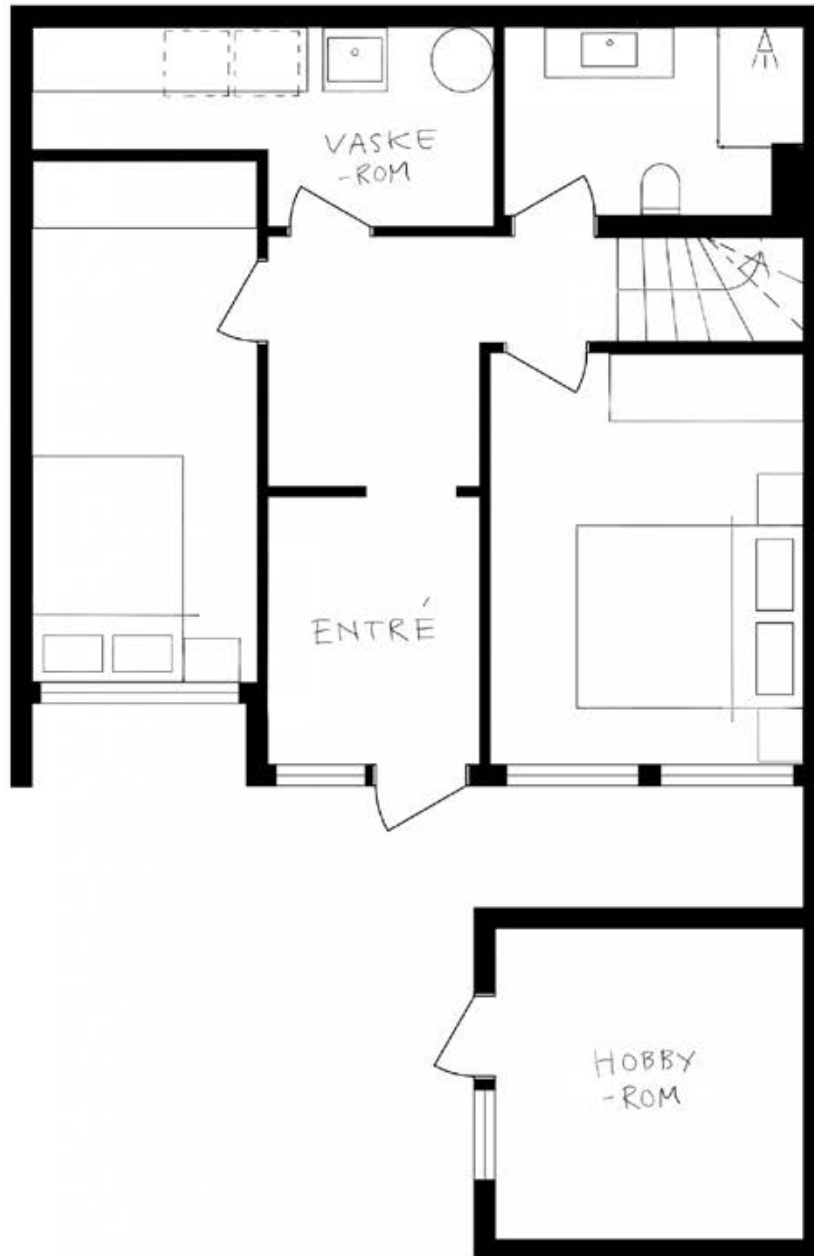


FOTO: TERJE ARNTSEN

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

BARK
FOTO

1. ETASJE

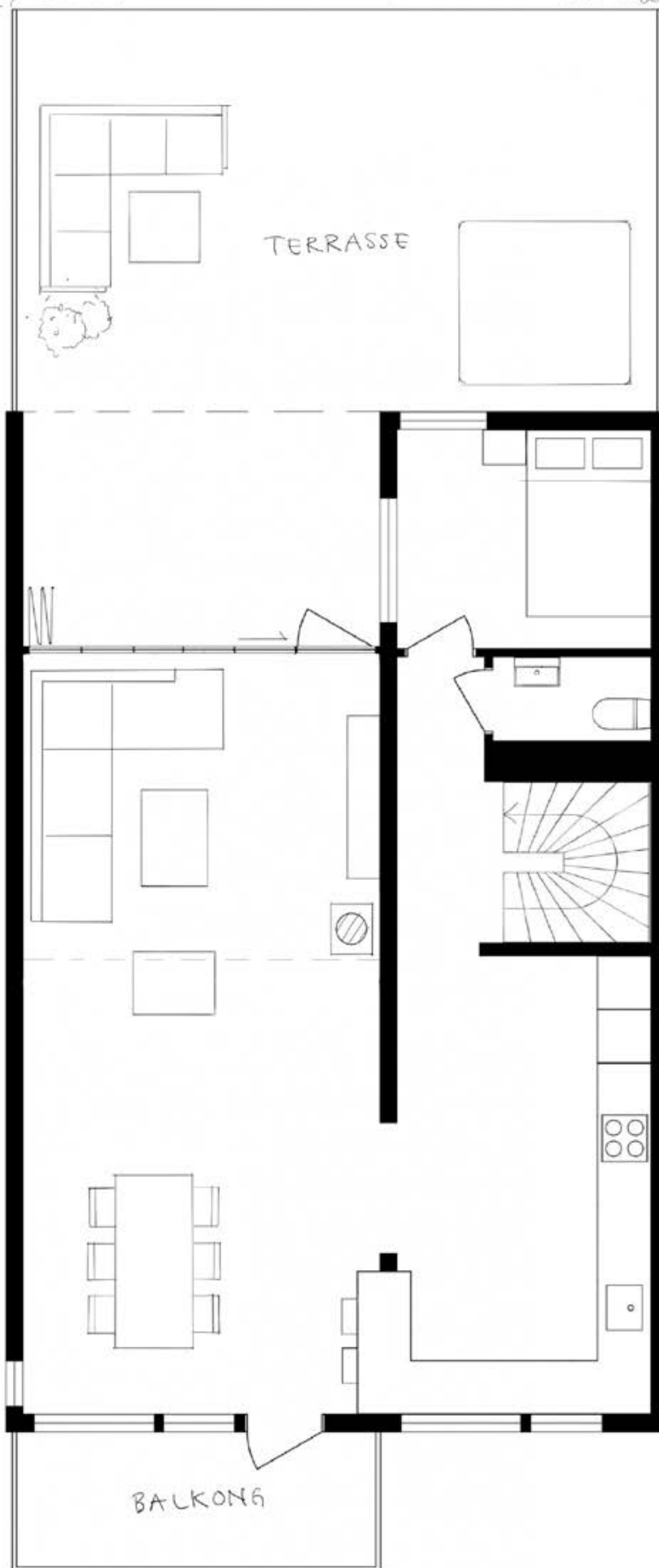


FOTO: TERJE ARNTSEN

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

BARK
FOTO

HEMS

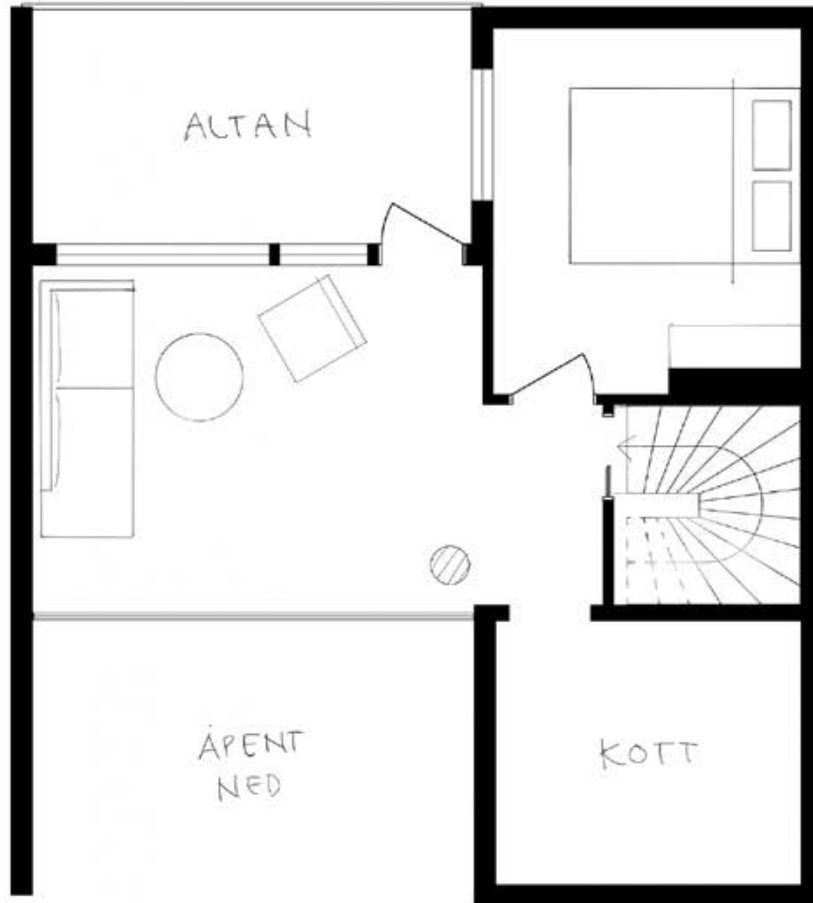


FOTO: TERJE ARNTSEN

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

BARK
FOTO

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
4 500 000,-

1982

TOTALPRIS
kr 4 626 320,-

BOLIGTYPE
Rekkehus

P-ROM
138 m²

EIERFORM
Eiet

BRA
138 m²

TOMTEAREAL
228.2 kvm

SOVEROM
4

TOMTETYPE
eiet

BYGGEÅR

Megler



Are Fotland

Eiendomsmegler MNEF / Partner

932 92 462

are@nordicbolig.no

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.



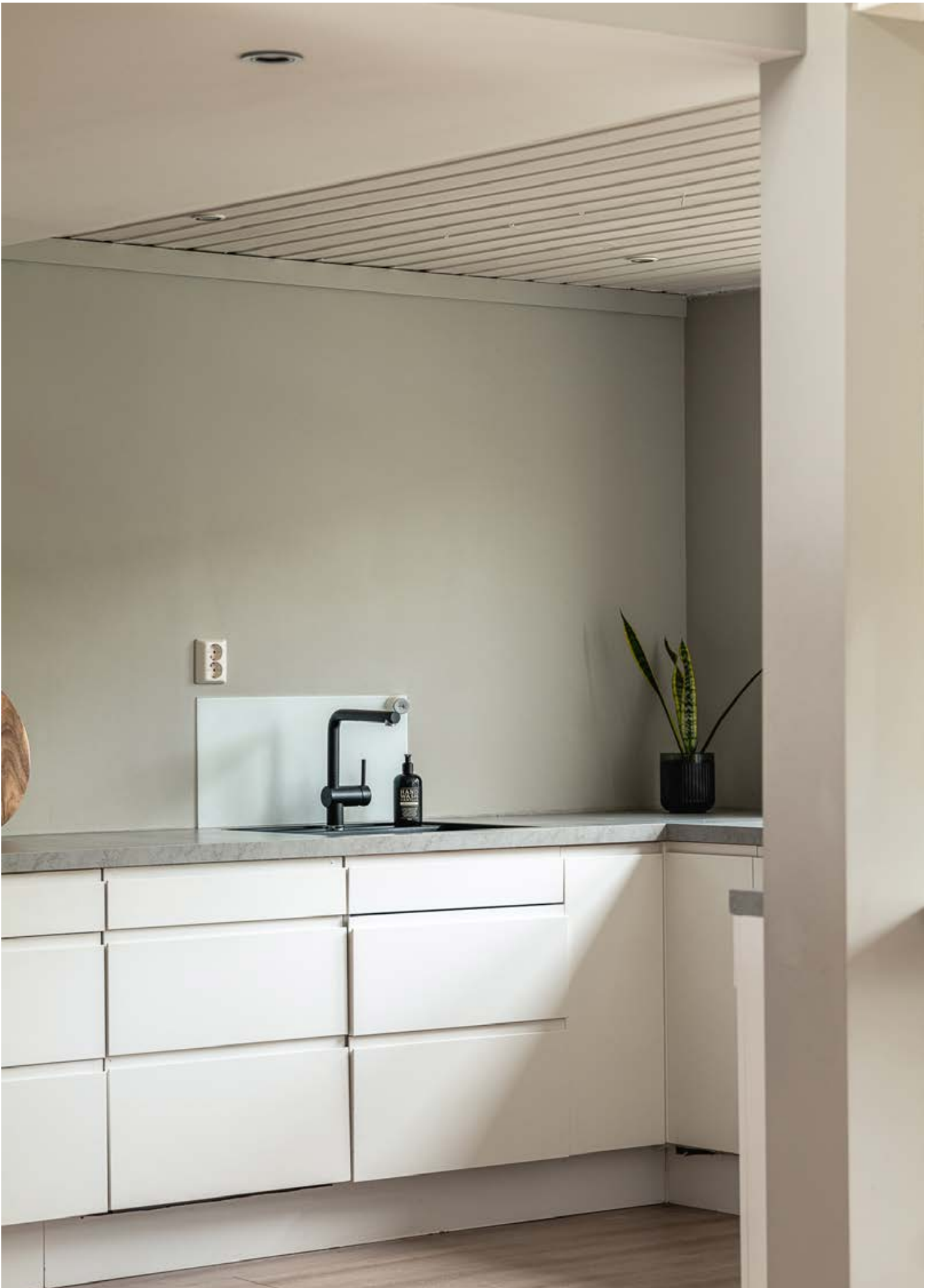
Huset har en fantastisk terrasse målt til 52 kvm.





Fra stuen er det en "brettedør" i glass som gir en utrolig flott inne/ute flyt i hovedetasjen







Øverst
Nedfelt vask med ett-greps armatur, veggengt ventilator og frittstående kjøleskap.

Nederst
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat.







Øverst
Fra spisestuen er det utgang til en altan som har utsikt over
nærområdet

Nederst
Altan i tredje etasje med gjennomsiktig gulv. Flotte sol- og
utsiktsforhold



Øverst

Flott innredet og kan brukes som oppholdsrom/tv-stue for store og små

Nederst

Etasjen har en gulvflate på 29 kvm og vindu mot spisestue/kjøkken som setter et flott preg på hele boligen.





Badet ble i følge eier oppgradert i 2012 og ligger husets første etasje. Helfislet med varmekabler i gulvet, speil med sidelys og vegghengt toalett.





Øverst

Velholdt hus i et flott nabolag! Biloppstillingsplass og bod rett utenfor inngangsdøren.

Nederst

Huset har biloppstillingsplass rett utenfor inngangen med ladepunkt til elbil



Øverst
Hovedsoverom i første-etasje

Nederst
Flott og romslig hovedsoverom



Øverst
Soverom i hovedetasjen med vindu ut mot terrassen.

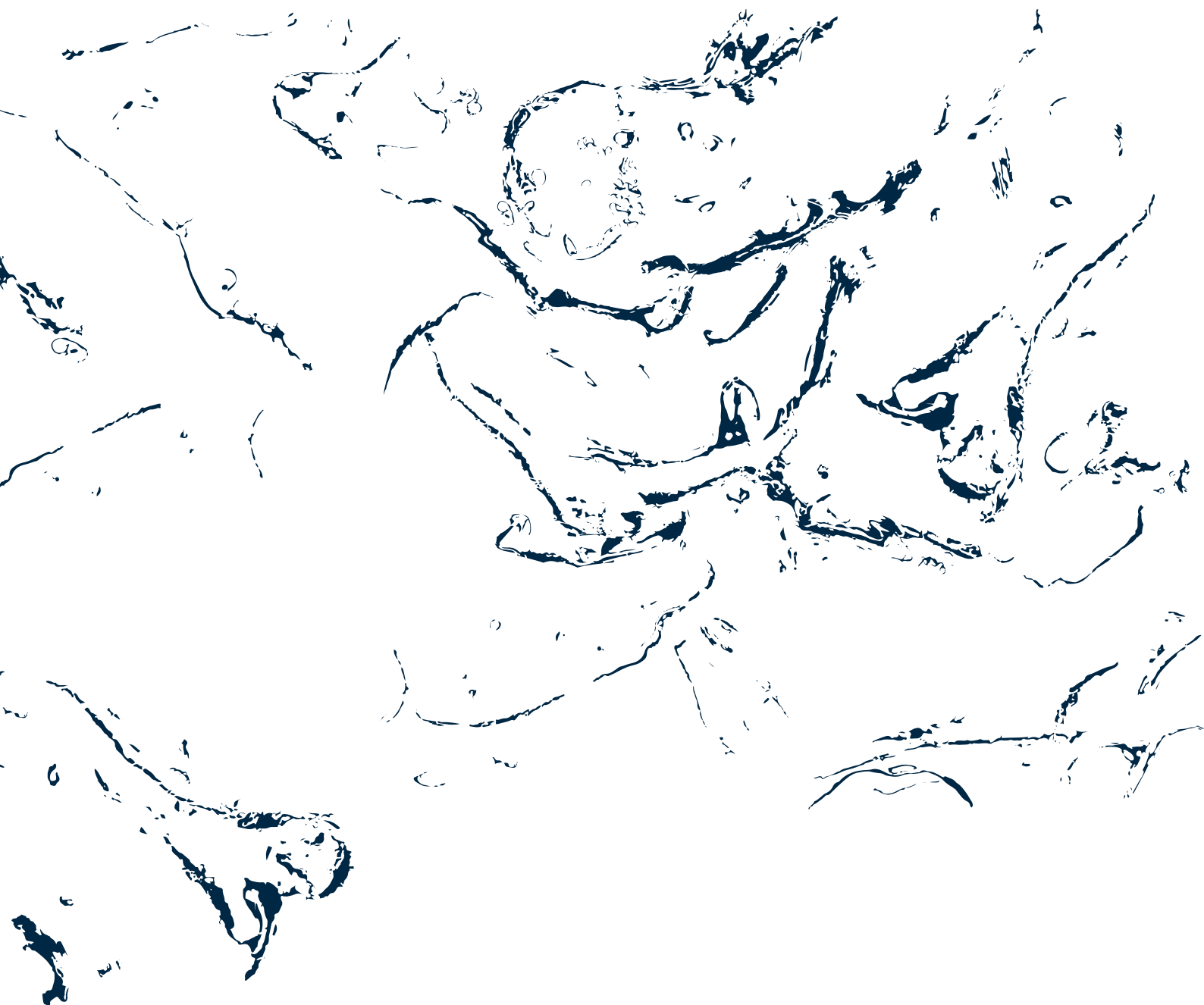
Nederst
Soverom 2 i første-etasje







Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Flaktveittræet 105134FLAKTVEIT

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 330 i Bergen kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 360 i Bergen kommune.

Eierform

Eiet

Areal

P-rom: 138 kvm

BRA: 138 kvm

BTA: 165 kvm

Byggeår

1982

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

228.2 kvm

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besikket). Yttertak er utvendig tekket med metallplater og takpapp. Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

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:

Kjøkken og bad:

Vannrør grunnet alder.

Ildsted i stuen har fått TG2 ettersom det ikke er rentbrennende.

Noen av vinduene i huset har fått TG2 grunnet preg av slitasje og elde.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

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

Oppvarming

Varmepumpe samt peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerking er utført av selger 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.Verk 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.

Faste løpende kostnader:

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

Det er tillatt med dyrehold.

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

Det er ikke vanskelig å la seg overtale av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare tolv minutter unna Bergen sentrum. Dette er stedet som vil oppfylle ønskene til dere som vil ha kort vei til buss med over gjennomsnittet hyppige avganger, vil ha kort vei til barnehage/barneskole slik at hverdagslogistikken går opp og vil ha kort vei til varierte turmuligheter med ulike vanskelighetsgrader. Her vokser dine små opp i et veletablert nabolag med jevnaldrende lekekamerater aldri langt unna. Den trygge og korte skoleveien gjør at barna nesten ikke behøver å krysse bilveien før de begynner på videregående. Etter skoletid sørger Flaktveit IK, med både treningshall og stadion, at både barn og voksne holdes i aktivitet. Fotball for datter, håndball for sønn og frisbeegolf for far. I mine øyne finnes det ingen bedre sted å bo, men jeg er inhabil siden jeg selv bor på Flaktveit.

Nærmeste busstopp er bare mer enn noen minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellene før man går hjemmefra. Bussen stopper på Åsane Terminal før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte til en linje som går dit du skal. Det går også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et blunk. Og hvem vet, tenk om bybanen kommer rullende en gang i fremtiden.

Åsane har blitt den bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Her finner man alt fra klesbutikker og møbelforretninger, til ferskvarebutikker og bilforretninger. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA, med mer, har man det aller meste lett tilgjengelig i sitt eget nabolag. Innen gangavstand finner man også dagligvarebutikk på Ulvedalen torg med åpningstider mandag til

søndag.

Etter skoletid/arbeidstid: Det er flere fritidstilbud i området å velge mellom uansett alder. Like ved Breimyra ungdomsskole ligger Flaktveit stadion og Flaktveithallen. Sistnevnte er en fullverdig idrettshall med utstyr og oppmerking til de fleste idretter, blant annet fotball, håndball og innebandy. Klubben tilbyr i tillegg kampsport, bueskyting, dans m.m. På Hjortland ligger Åsane rideklubb. Klubben har omtrent 200 medlemmer hvorav mange er aktive konkurranseryttere. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før kan den nyetablerte Frisbeegolfbanen på Flaktveit anbefales. 18 hull, plassert rundt i terrenget med både enkle og superdupervanskelige utfordringer. Rop fore og kast.

Den turglade vil trives godt i dette nabolaget, omringet av friområder og turterreng. Ønsker man en litt lengre søndagstur kan man gå fra Åsane til Ulriken via Vikinghytten. Joggeturen og kveldsturen kan legges rundt Liavatnet, eller rundt Flaktveit Stadion. Den som foretrekker innendørs trening har flere alternativer i nærheten.

Parkering

Fast parkeringsplass med ladestasjon i felles lukket garasjeanlegg. Biloppstillingsplass utenfor huset med ladestasjon.

Økonomi

Prisantydning

4 500 000,-

Omkostninger

Kr 126 320

4 500 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 4 500 000,-))

12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

126 320,- (Omkostninger totalt)

4 626 320,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk

Kr 4 626 320,-

Formuesverdi primær

Kr 1 064 812

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 3 833 321

Formuesverdi sekundær år

2020

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 9 920

Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Kommunale avgifter år

2022

Andre utgifter

Det betales kroner 3 220,- i kvartalet til velforening i området.

Eiendomsskatt
Kr 6 248

Eiendomsskatt år
2022

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

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:

4601/206/330:
07.01.1983 - Dokumentnr: 370 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Dokumentnummeret skal være 570

14.12.1983 - Dokumentnr: 33150 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

14.12.1983 - Dokumentnr: 33150 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

15.10.1982 - Dokumentnr: 23910 - Registrering

av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:287

01.01.2020 - Dokumentnr: 58620 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:330

07.01.1983 - Dokumentnr: 370 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Dokumentnummeret skal være 570

14.12.1983 - Dokumentnr: 33150 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

14.12.1983 - Dokumentnr: 33150 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

15.10.1982 - Dokumentnr: 23910 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:287

01.01.2020 - Dokumentnr: 58620 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:330

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:
Det foreligger ferdigattest fra byggeår for "bolighus rekke 1", datert 30.05.1983.
Det foreligger ferdigattest for "garasje rekke 1", datert 03.12. 1984.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for. For denne eiendommen foreligger det ikke dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent innredning av loft-areal som soverom i tredje etasje, "anneks" oppført på tomten samt balkong i tredje-etasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.05.1983.

Adgang til utleie
Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplanens
arealdel avsatt til "Byfortettingssone".

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 5260000, Plannavn: Åsane. Flaktveit
Felt VI, Ikrafttrådt: 27.02.1980, Dekningsgrad:
60,1%

PlanID: 4160000, Plannavn: Åsane gnr 206,
Flaktveit, del av samleveg B. Ikrafttrådt:
02.03.1977, Dekningsgrad: 39,9%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000, Hensynssonetype:
KpStøySone, beskrivelse: Vei støy- gul sone,
Dekningsgrad: 38,1%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000, Hensynssonetype:
KpStøySone, beskrivelse: Vei støy- rød sone,
Dekningsgrad: 61,9%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 206/335 Flaktivettræet 47, Endring:
Påbygg/takløft rekkehus på tomannsbolig,
vertikaldelt, Status: Igangsettingstillatelse, Dato:
31.08. 2021, Saksnr: 202119678.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og
avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi
gjør oppmerksom på at private ledninger og
vedlikeholdes for eiers regning. For private
fellesledninger er det normalt tilknyttet
solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei frem til
offentlig vei.

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

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er opplyst eller særskilt avtalt for kjøpet. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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

nødvendigjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigjør 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 rettskjøperforsikring 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
04005522

Salgsoppgavedato
08.08.2022

Megler

Ansvarlig megler
Are Fotland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
are@nordicbolig.no
Tlf: 932 92 462

Saksbehandler
Are Fotland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
are@nordicbolig.no
Tlf: 932 92 462

Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

Forsikringsselskap
If forsikring

Polisenummer
6607673

Takstmann

Anticimex AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Christine Johansen
Robert Karlsen

Vedlegg



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Flaktveittræet 10
5134 FLAKTVEIT
Gnr./Bnr.: 206/330
Bergen kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 138 m² (P-rom: 138 m²/S-rom: 0 m²)
Utebod
Bruksareal: 10 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 10 m²)
Anneks med bod
Bruksareal: 32 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 32 m²)

Befaring

Befaringsdato: 27.07.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Erik Furnes

Mobil: 90892424

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet "kost/nytte" basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.07.2022
Referansenummer	15021009
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0055/22
Hjemmelshaver/selger	Christine Johansen/Robert Karlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Christine Johansen
Utvendige snødekte flater	Ingen
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	08.08.2022 11.02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Flaktveittræet 10
Postnummer/sted	5134 FLAKTVEIT
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	206/330
Borettslag / Sameie	-
Tomt	Eiet tomt: 228 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1982		
Utebod	1982		
Anneks med bod	2007		

Byggemåte

Rekkehus beliggende i Flaktveit, Bergen kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, støpte veier og trapper, terrasse på terreng, diverse støttemurer, og biloppstillingsplass. Lader for elbil montert. Frittstående anneks og utebod.

Boligbygg oppført i 1982. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater og takpapp. Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Balkongdør i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall. Varmepumpe samt peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Rekkehus over 3 etasjer bestående av:

Underetasje: Entre, gang, 2 soverom, vaskerom og bad.

1. etasje: Gang, soverom, wc, kjøkken, spisestue og stue

Loftsetasje: Loftstue, soverom og kott

Utgang fra stuer til terrasse og balkong.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg:

1 utvendig bod oppmålt til ca 9,7 m².

1 anneks med bod i oppmålt til ca 32 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Underetasje		Vannrør	8	
Vaskerom - Underetasje		Vannrør	8	
Kjøkken - 1. etasje		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etasje		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	10	
Loft - innredet - Hems		Konstruksjonsoppbygging	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetsmåling	11	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Stakeluke	12	
Radon		Radon	12	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra loftstue		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra spisestue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	15	
		Alder	15	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Rekkehus

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	46	46	0	Entre, gang, 2 soverom, vaskerom og bad.	
1. etasje	66	66	0	Gang, soverom, wc, kjøkken, spisestue og stue	
Hems	26	26	0	Loftsstue og soverom.	
SUM	138	138	0		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Utebod

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Utebod	10	0	10		Utebod
SUM	10	0	10		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Anneks med bod

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Anneks	32	0	32		Anneks med bod
SUM	32	0	32		

Kommentarer til areal

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod oppmålt til ca 10 m². 1 anneks med bod i oppmålt til ca 32 m². Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Loftsetasje har gulvflate på ca 29 m². Grunnet skråtak har loftsetasjen et måleverdig areal på 26 m².

Arealet i kott er ikke måleverdig grunnet lav romhøyde, og er derfor ikke medregnet i boligens arealberegning (gulvflate er målt til ca 7 m²).

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningsfaglige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - Underetasje

Baderom oppgradert i 2012 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (mot nabo og grunnmur). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Vaskerom - Underetasje

Vaskerom oppgradert i 2021 (i følge huseier).
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventiler i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjon

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (mot grunnmur). Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Kjøkken - 1. etasje

Åpen kjøkkenløsning.
Epoq kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra 2019.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Frittstående kjøleskap.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.
Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak oppvaskkum og platetopp



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør



TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Sanitærutstyr / innredning

Lekkasje fra toalettsisterner. Utskiftning/reparasjon må på regnes.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe i stue.
Peisovn i stue.
Elektrisk oppvarming.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent.

Annet

Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen. (Relativ fuktighet ble målt til 68,5 prosent, ved 18,5 celcius)

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det observeres dampspærre og forhudningspapp i veggen.



TG 2

Overflater gulv

Det mangler gulvlister i deler av boligen.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Loft - innredet - Hems

Loftsetasjen er innredet.
Loftsetasjen har en gulvflate på ca 29 m2. Grunnet skråtak har loftsetasjen et målbart areal på 26 m2.
Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malte tapetserte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra ukjent årstall.
Peisovn i stue.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen



TG 2

Ildsteder inne i boligen

Peisovn i stue er ikke rentbrennende. Det ble forbudt å bruke ikke-rentbrennende ildsteder i Bergen fra og med 1. januar 2021.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i gang, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 20 mm.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og gang.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 25 mm i stue, og 20 mm i gang.

Etasjeskiller - Hems

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Loftsstue og soverom.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på 190L plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

Stakeluke

Stakeluke er ikke lokalisert.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,35 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,20- 4,38 meter (skråtak) og på gang er takhøyden målt til 2,21 meter.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 0,74 - 2,45 meter (skråtak).

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 11 og 22 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-tilsyn av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltaksmann. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltaksmann.

TG2: Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderer er derfor kun basert på det som er synlig. Der er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår, 2009).
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2009).
Balkongdør (foldedør) med karmen av metall, og to-lags glass (fra 2019).



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater fra Decra fra 2021.
Utvendig belagt med takpapp fra 2021.
Pipe i metall.
Renner og nedløp i plast.



TGIU

Helhetsvurdering

Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra loftsstue

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 8 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med glass



TG 2

Helhetsvurdering

Balkong/veranda/terasse har slitasjeskader. Eksempelvis nevnes råteskader på bjelker samt løse skjølister på glassgulvet. Tiltak anbefales.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra spisestue

Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca 3 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.




TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

Terrasser / platting på terreng - Tilkomst fra stue


Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på ca 52 m².
Terasse i trekonstruksjon.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utvendig stikkontakt.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Grunnmur, fundamenter


Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TGIU**


Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Drenering er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng.

 **TG 2**

Vann fra yttertak og bortledning	Nedløpsrør for takvann er ført direkte ned i grunnen. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak anbefales.
Alder	Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

 **TGIU** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Terrengfallet er ukjent.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Utebod

Frittstående utebod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 10 m².
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Anneks med bod

Frittstående anneks med bod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 32 m².
Utvendige fasader av murpuss.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med torvtak.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.03.2012, arbeidene gjelder rehabbad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.03.2012, arbeidene gjelder byttet lamper vaskerom. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.03.2012, arbeidene gjelder ligge strøm til terrasse og oppgradering stue. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.04.2012, arbeidene gjelder skiftet innmat i sikringskap montert overspenningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.11.2017, arbeidene gjelder målebytte.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 26.07.2022.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygning/mulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04005522
Adresse	Flaktveittræet 10		
Postnr.	5134	Sted	FLAKTVEIT
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år 2mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	lf	Polise/avtalnr	6607673
Selger 1 Fornavn	Christine	Etternavn	Johansen
Selger 2 Fornavn	Robert	Etternavn	Karlsen

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 Det kom vann inn gjennom ventilen til vaskerommet. Dette skjedde pga at vannkranene bak i Ha gen ikke var skrudd igjen. Veggene på vaskerommet ble åpnet og sjekket for fuktskader.

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 Kaph entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Juli 2021 i forbindelse med vannskaden ble Vaskerommet pusset opp, nytt belegg på gulv og gip set/malte veggene på nytt. Rev vegg mellom bod og vaskerom. Forrige eier pusset opp badet i 2012 av fagfolk. Har kvitteringer på jobben som ble gjort på bade t den gang.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Når badet ble pusset opp ble det lagt ny membran og sluk.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Har kvittering fra firmaet som utførte jobben.

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 Felles avløpsrør i fellesgarasjen ble byttet engang i 2021.

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
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Var noe lekkasje fra taket før det ble byttet men har ikke hatt noe problemer med det etter at tak et ble byttet
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
 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 Tidligere eier bygget ut stue/kjøkken og entre. Det foreligger byggesøknad og godkjenning for dette.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Det foreligger godkjent søknad fra kommunen på utbygget av huset.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Uthus i bakhage er ikke søkt om til kommunen ifølge forrige eier.

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

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene 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: 26/07/2022 12:42:10 (EES-versjon: 2)

Flaktveittræet 10

Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flaktveitsvingane Linje 4, 4E, 27	1 min 0.1 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	8 min 4.4 km
Breistein ferjekai Linje 1030	11 min 6.7 km
Ama terminal Linje 41, 43, 45	14 min 12.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	16 min 14.6 km

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 413 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Li skole (1-7 kl.) 230 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 454 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Breimyra ungdomsskole (8-10 kl.) 281 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 3.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

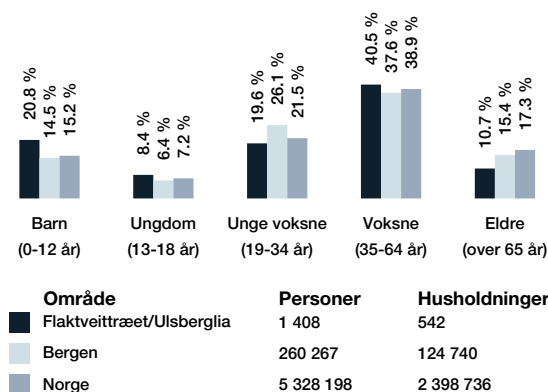
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flaktveit barnehage - Ulvhøyen 2 avdelinger	5 min 0.4 km
Langerinden barnehage (0-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	11 min 0.9 km
Liakroken barnehage (0-6 år) 97 barn, 7 avdelinger	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Nyborg	14 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



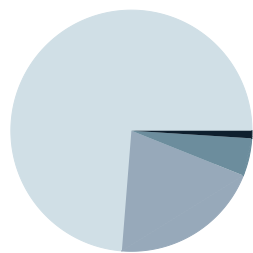
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Flaktveit skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Flaktveitsvingane ballbinge Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏊	SKY Fitness Åsane	17 min 🚶
🏊	Nr1 Fitness Nyborg	17 min 🚶

Boligmasse



1% enebolig
73% rekkehus
20% blokk
5% annet

«Rolig strøk, nærhet til skog og mark. Utbygde gang og sykkelveier. God kommunikasjon med buss til/fra Bergen sentrum. Mange hyggelige naboer»

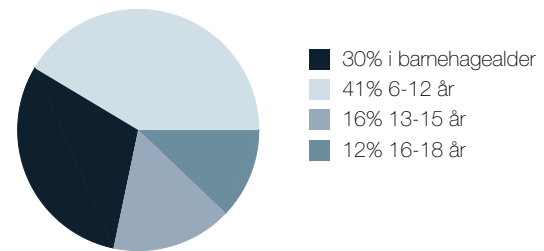
Sitat fra en lokalkjent



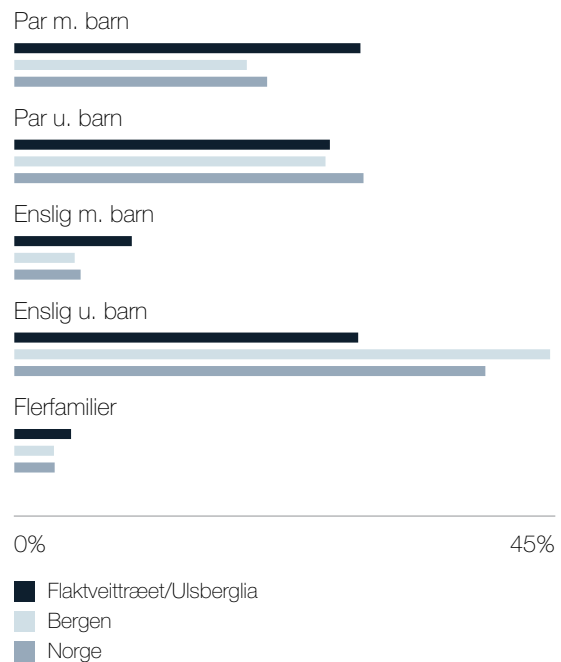
Varer/Tjenester

📍	Gullgruven	5 min 🚶
📍	Vitusapotek Gullgruven	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

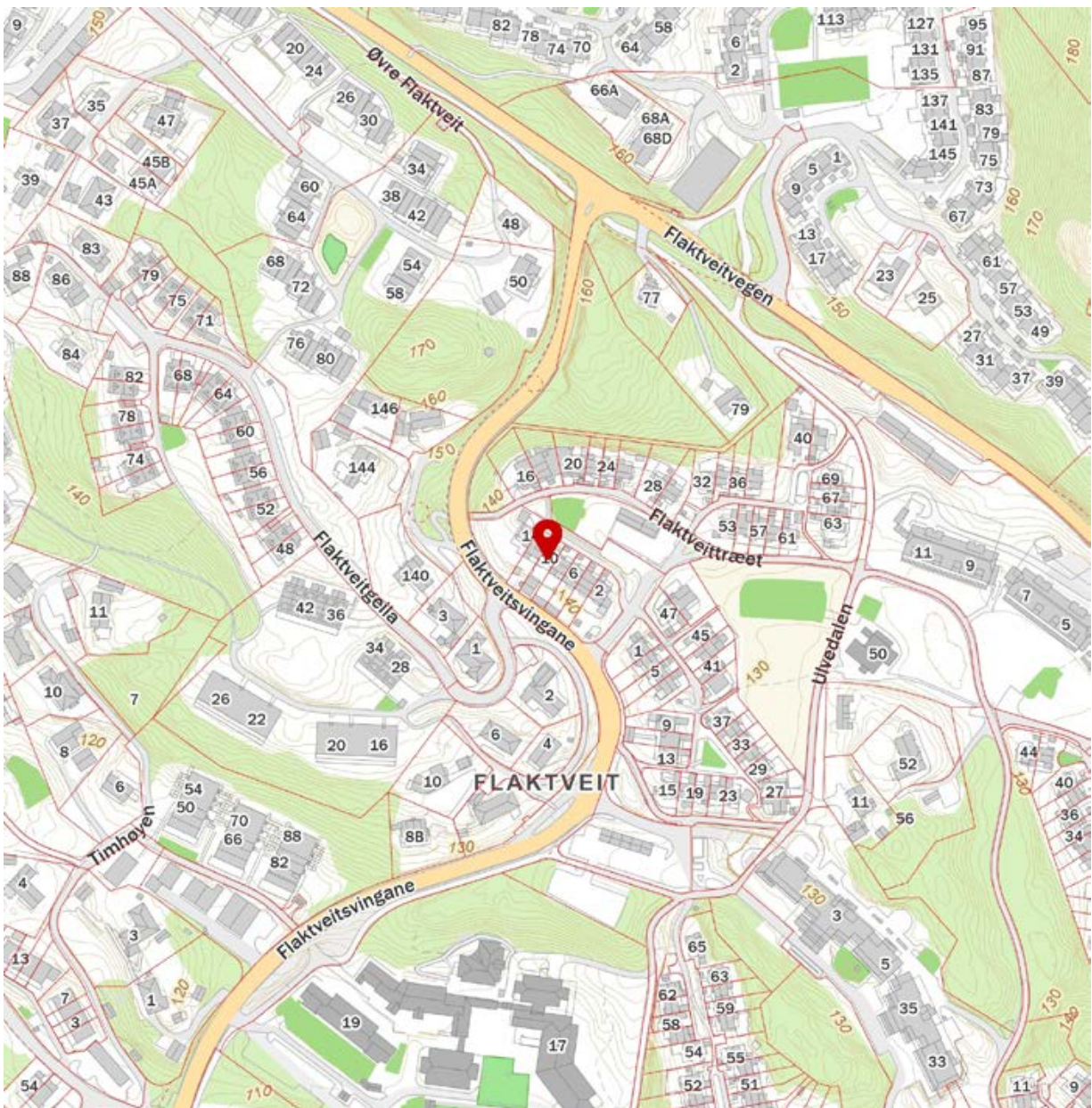


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	57%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 situatene 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

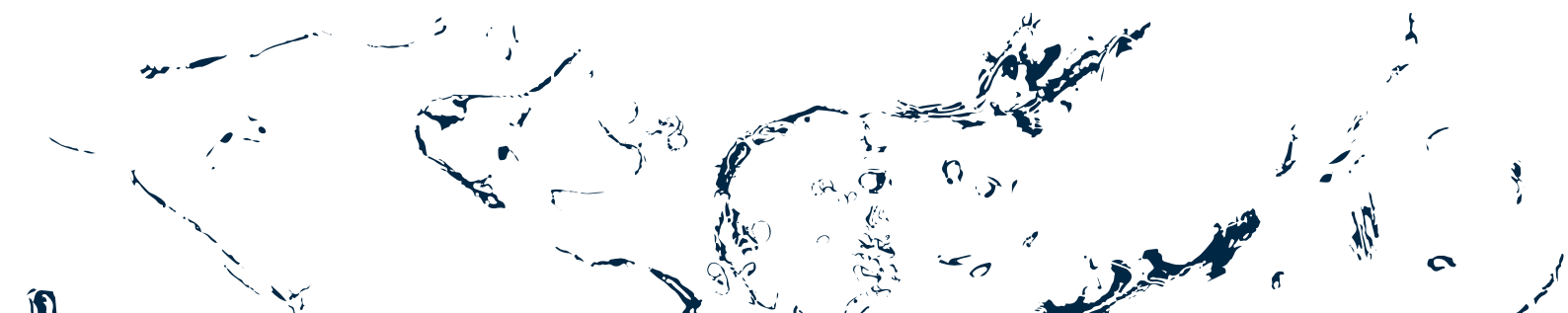
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter 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