

Slettebrekklia 12



Velkommen til

Slettebrekklia 12



Salgsoppgaven produsert 23. oktober 2024

Askøy

Utsiktsenebolig med godkjent utleieleilighet (11 000,-). Fantastiske sol- utsiktsforhold. Parkering utenfor med el-lad

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	175 990,-
Totalpris	7 165 990,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	208 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1982

Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En sjelden mulighet - nydelig enebolig med godkjent hybel og pent opparbeidet tomt., boligen har en familievennlig planløsning og flere uteområder. Perfekt for barnefamilien med trygg skolevei og mye barn i feltet. Dette er en bolig av de sjeldne med kvaliteter ny eier vil få stor glede av!

- Hybel med 11 000,- eks strøm (132 000,- per år)
- Et hus som gir deg alt du drømmer om i et hjem - en kombinasjon av det herskapelige og moderne
- Vinterhage med nydelig utsikt
- Parkering m/elbillader + 2 ekstra parkeringsplasser
- Asfaltert/steinlagt innkjørsel, hage og terrasser, 2 balkonger med gode solforhold
- Ingen gjennomgangstrafikk

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	208 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entre, gang, soverom, vaskerom og hybel
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse og balkong

2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vinterhage.
Total BRA: 106 kvm.







































Informasjon

Slettebrekklia 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0266/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Slettebrekklia 12, 5303 FOLLESE
Gnr 12, bnr 1216 (ideell andel 1/1) / Gnr 12, bnr 1202 (ideell andel 2/46) i Askøy kommune

Selgere
Rolf Wingsternes
Nipaporn Panyanasonti Wingsternes

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
175 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
195 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 165 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 185 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entre, gang, soverom, vaskerom og hybel
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 102 kvm.

TBA: 22 kvm. Terrasse og balkong

2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vinterhage.
Total BRA: 106 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje - hoveddel
BRA-i 95 m^2: gang, soverom og vaskerom

1. etasje - leilighet
BRA-i 60 m^2: entré, gang, kjøkken/stue, soveromog bad.

2. etasje - hoveddel
BRA-i 106 m^2: gang, stue, kjøkken, vinterhage, 2 soverom og bad.

De oppgitte arealene er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Modernisering og påkostninger

- 1997- fasadeendring med tilbygg , flyttet på ytterdør og ny fasade/vinduer i deler av hus.
- 2013-2014 laget ny oppstillingsplass nedenfor den bratte bakke opp til hus der 6 boliger eier. 1.5 parkeringsplasser til hver husstand. Kr. 36.000,- pr. hustand.
- 2013 oppgradering med helfliset gang til bad, stue og kjøkken i øverste etasje. Nytt kjøkken IKEA med alt integrert. Oppgradert elektrisk anlegg ifm. Kjøkken. Ca. 450.000,-
- 2015 Belegnings stein og mur utvendig av tomt til oppstillings plass. Kr. 33.000,-
- 2016 bygget ut en ny større terrasse med trapp ned til underetasje. ca. kr. 40.000,- selvgjort m/medhjelper
- 2016 Montert glass rekkverk rundt terrasse. Kr. 24.000,- (Hjortland glass)
- 2016 Skifter fra gamle sikringer til nytt EL skap med jordfeil automater og overlast og overspenningsvern i skapet. Montert EL lader til bil. Ca. 60.000,-
- 2017 Glass garderobeskap på ene soverom. IKEA kr. 25.000,-
- 2017 Tilbygg vinterhage. Fundament utført selv m/hjelper. Kr. 10.000,- Vinterhage Hampshire hagestue med el. varmematte i gulv. 600 watt. Kr. 170.000,- (Gartnerteknikk)

(selger opplyser om at konstruksjonen av sokkel til vinterhager er oppbygget med:
- Våtroms plater, 15cm isopor med fuktstopper, nye våtomsplater og belegg før elektrisk med varmematte . Gulvet er en-stavs våtroms laminat.)

- 2017 Norisol elektriske solbeskyttelse i vinterhage, samt beskyttelse i tårn glasstak. Kr. 60.000,-
- 2022 Oppgradert bad i øverste etasje med fornying av baderomsmøbler

osv. Samtidig fornyet å oppgradert eksisterende bad i kjeller med samme type innredning samt skiftet nye veggplater. Ca. 70.000,- VVS Montasje Service.

- Ombygget til en ny godkjent leilighet i Kjeller kr. 550.000,- (Kamali Bygg og Tømrer – VVS Montasje -Service AS – Tunestveit AS Montert inn ny minus måler i kjeller med 7 nye kurser etter TEK 17.
- 2022 Takkfornying vedlikehold – takksjekk, bytte ødelagt takstein takrens og impregnering. kr. 16.500,-
- 2022 bygget en ny hage terrasse ca 30m2 kr. 45.000,- Kjøpt nytt drivhus kr. 70.000,- (Gartnerteknikk)
- 2023 Ny utvendig belysning av hus med spotter. Innlagt strøm til drivhus i teillegg. (Thunes Tvedt AS)
- 2023 Pipekledning og firkant hette m/soil (Robert Slettemo AS) kr. 22.650,-
- 2023 Forsikrings sak etter regnstorm. Skiftet isolasjon i på loft over tak i stue samt skiftet nytt tak i hel stue. ((Gjensidige) kr. 6000,-
- 2023 Asfaltering av oppstillings plass foran huset. (Hordaland Asfaltering) kr. 15.000,-
- 2023 Innvendig solbeskyttelse i stue av tre vinduer i front. (HD Solskjerming AS) 36.661,-

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse Har skiftet toalett, vask, dusjkabinett og skap på begge bad. Baderoms veggen ble renovert i kjeller når vi bygget ny leilighet.
Arbeid utført av VVS Montasje Service AS

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skifter fra gamle sikringer til nytt EL skap med jordfeil automater og overlast og overspenningsvern i skapet. Montert EL lader til bil. Ny utvendig belysning av hus med spotter. Innlagt strøm til drivhus i tillegg. De har stått for all elektrisk i ny leilighet og montert 7 nye kurser og minus måler.
Arbeid utført av Thunestvedt AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Kontrollert av Thunestvedt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: 16 amp. sikring for el lader montert av Thunestvedt.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Takfornying vedlikehold – taksjekk, bytte ødelagt takstein takrens og impregnering - Pipekledning og firkant hette m/soil - Terrasse er utfør av meg og min sønn som er utlært tømrer med fagbrev. - Montert inn vinterhage i ende av huset og åpnet opp og flettet inn deler av vinterhagen inn i husgavel og åpnet opp terrasse dør permanent slik at det er direkte tilgang til den fra kjøkken stue. Vinterhage er bygget på en meget god isolert sokkel som noe av dens areal er over redskapsbod.
Arbeid utført av Tak fornyelse.no - Robert Slettemo AS - Gartnerteknikk AS

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja

Beskrivelse :Har fornyet kontrakten for 1 år den 25.09.24 der vi har gjensidig oppsigelse 3 mnd.
17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Godkjent av Askøy Kommune for utleie

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse Bygget ny vinterhage i 2017. Vi har renovert og bygget en ny leilighet i deler av kjeller som er godkjent for utleie 2023.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse Askøy Kommune

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med kledning.
- Taket har valmet tak form tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2
Drenering:
- Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrerte avvik med manglende topplist.

Balkong, terrasse, platting:
- På undersiden av balkongen er det etablert plater med fall til takrenne. (Fra soverom)
- Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)
- Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)
- Det påvises fuktmerker/saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter. (TG-2) (Vinterhage) Ved redskapsbod.
- Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Terrassen er det lagt terrassebord. Tettesjikt under er ikke kontrollert. (TG-2) Under vinterhage (Huseier informere om at det er brukt membran)

Vinduer og dører:
- Karmer er værslitte.(TG-2)
- TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Yttervegger:
- Kledning mangler delvis lufting (TG-2) på framsiden av huset

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Det ble registrert misfarging og saltutslag i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. (TG-2) fra eldre forhold.
- Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. (TG-2)

Renner og nedløp:
- Tilstandsgrad 2 sette på bakgrunn av alder

Taktekking:
- Det registreres knekte takstein. (TG-2)
- Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.(TG-2)
- Takstein 60 år à Halvparten av forventet brukstid 30 år = TG 2

Utstyr på tak:
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG-2)
- Tilstandsgrad 2 settes på grunn av takvinkel og at takstein i dag er ruglete.

Trapp
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)
- Rekkverk måles til en høyde under 90cm. (TG-2)
- Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)

Avløpsrør:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Vannledninger:
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Varmesentral:
- Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.(TG-2)

Varmtvannsbereder:
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. (TG-2)

Våtrom: Vaskerom:
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)
- Enkelte flis er skadet / sprukket.(TG-2)
- Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)
- Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er ikke registrert noe bruk av membran. Eldre gulvbelegg klemt i sluk. (TG-2)
- Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2

Våtrom: 2 ETG:
- Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)
- Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Sluket er en eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).(TG-2)
- Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Våtrom: Kjeller leilighet:
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Fastmonterte som ikke medfølger:
- Kunst på veggene

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Gulvvarme i hele underetasjen med unntak av stue/soverom i utleiedel. Badet oppe og vinterhage har varmekabler i gulv.
- Varmepumpe og gasspeis i hovedhus, samt varmepumpe i utleiedel.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 951,-pr. 2024

Prognose for kommunale avgifter er kr 22 951,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann og avløp.
Renovasjon faktureres utenom de kommunale avgiftene, og gebyr for dette må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 178 424,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 478 011,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 91804117

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 582 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med steinbelagt/asfaltert innkjørsel, hage, terrasse med drivhus og balkong mot sjø.

Med boligen følger eierskap av 2/46 deler av gnr. 12 bnr. 1202. Dette er felles tomt/naturtomt rundt i nabolaget.

Parkering
Parkering på egen tomt med el-bil lader, samt 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen har en fin og solrik beliggenhet på Follese på Askøy. Her bor man rolig og sentralt til, i et barnevennlig og koselig nabolag. Det er kort vei til buss, barnehage, skoler, dagligvare, samt flotte fri- og turområder. Det er også kort vei til Strusshamn senter med flere spisesteder, apotek, lege, tannlege, fysioterapeut mm. Eiendommen har svært gode solforhold, og fin utsikt utsikt mot fjord og fjell.

Er man glad i å bevege seg ligger boligen optimalt til. Fra eiendommen er det kort vei til sjø og bad, samt kort vei til skog og fjell. Enten kan man ta en rundtur i Follesemarka eller Brenneklubben. Det er også kort gangvei ned til sjø hvor man kan nyte det gode båtliv.

Fra boligen er det kort kjøretid til Kleppestø. Her finner man alle nødvendige servicetilbud på Kleppestø Senter, samt videregående skole, idrettsanlegg mm. På Kleppestø finner man hurtigbåtterminal, med flere daglige avganger til Bergen sentrum. Det tar i underkant av 20 minutter med bil inn til Bergen sentrum.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Naboene, utsikt og trygghet.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Fjellene og turstier som er laget over hele Askøy

Hva er nærmeste kollektivtilbud (antall min gange) og hvilke ruter finnes der?
- Tar 5 min gange ned til buss stopp og busser går på forskjellige tider. Også hurtigferge fra Kleppestø kai som går ofte til strandkaien.

Hvordan er nabolaget?
- Veldig bra med kort vei til barnehage, skole og butikk. Meget sentralt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 21.05.2015.
Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjeller med leilighet, datert 17.08.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen iht. reguleringsplan Slettebrekka, øvre del er eiendommen regulert til område for boliger med tilhørende annlegg.

Reguleringsplaner:
PlanID: 44
Eldre reguleringsplan øvre del av slettebrekklia. ikraftredelse 14.04.1978.
Bestemmelser om bygging av bolig, trafikkområde og fellesområde.
For mer info se link under bestemmelser i planid 44.

Godkjente tiltak i nærheten av boligen:
Selger har mottat og godkjent vedtak om ny garasje hos nærmeste nabo, datert 23.09.2023

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet vedrørende gnr.12 bnr. 1202 da eiendommer er ubebygget

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen har ingen heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet ny leieavtale for 1år fra 25.09.2024 med 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum, estimert til kr. 69 900,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 002,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 151 502,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. oktober 2024

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Slettebrekklia 12

Slettebrekklia 12
5303 FOLLESE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 201 m^2
BRA-i: 201 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	16	20	0	0

Supertakst
GNR: 12 BNR: 1216
Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Slettebrekklia 12
5303 Follese

1. Tilstandsgradene

TG-0	**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.
TG-1	**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.
TG-2	**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
TG-3	**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
TG-IU	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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt 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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/23045

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. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonaliteten ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilslig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres manglende topplist.(TG-2)

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrerte avvik med manglende topplist.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rom under terreng.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På undersiden av balkongen er det etablert plater med fall til takrenne. (Fra soverom)

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)

Det påvises fuktmerker/saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter. (TG-2) (Vinterhage) Ved redskapsbod

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Terrassen er det lagt terrassebord. Tettesjikt under er ikke kontrollert. (TG-2) Under vinterhage (Huseier informere om at det er brukt membran)

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av fuktmerkene på undersiden av vinterhagen. (Det er opplyst fra huseier at vannet kommer inn fra ene stopp siden av murveggen når det blåser og regner rett på.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Karmer er værslitte.(TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledning mangler delvis lufting (TG-2) på framsiden av huset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og foreta tiltak for å bedre lufting av kledningen ved stue i 2 ETG. Det bør gjøres ytterligere undersøkelse for og finne den beste og enkleste måten da bygge metoden er ukjent. Det er ikke mulig og konstanterer hva som ligger bak.

Det kan være mulig og demontere det ytterste kiste bordet mot kledning, montere fluenetting og montere et smalere bord i kisten.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det ble registrert misfarging og saltutslag i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. (TG-2) fra eldre forhold

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering anbefales og forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Det var sol på befaringsdagen så vanskelig og oppdage eventuelt lekkasjer fra renner.

Tilstandsgrad 2 satte på bakgrunn av alder.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres knekte takstein. (TG-2)

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.(TG-2)

Takstein 60 år å Halvparten av forventet brukstid 30 år = TG 2

Anbefalte tiltak

Påviste skader anbefales og utbedres.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret."

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG-2)

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av takvinkel og at takstein i dag er ruglete.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere snøfangere for god person sikkerhetet

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. (TG-2)

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkssplier slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger anbefales og skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.(TG-2)

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

11mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Enkelte flis er skadet / sprukket.(TG-2)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Sluklåsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke registrert noe bruk av membran. Eldre gulvbelegg klemt i sluk. (TG-2)

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Fliser er lagt oppå eldre gulvbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: 2 ETG

Oppsummering av overflater

27mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 24 mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Ikke vurdert som kritisk grunnet dusjvegg.

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Sluklåsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er en eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).(TG-2)

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Mekanisk ventilering av rommet anbefales og etableres.

Våtrom: Kjeller leilighet

Oppsummering av overflater

17mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2)

Enkelte flis er skadet / sprukket.(TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.(TG-2)

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.(TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales å fortsatt benyttet et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2024	**16.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Nipaporn Panyanasonti Wingsternes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Rolf Wingsternes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	**Øvsttunåsen 26a, 5223 nesttun**		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Slettebrekklia 12, 5303 Follese**						
Kommunenr:	**4627**	Gårdsnr:	**12**	Bruksnr:	**1216**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1982** - Innhentet fra eiendomsverdi						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med kledning.
Taket har valmet tak form tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER 1 KJELLER:
Gulv- Fliser på vaskerom og entre. Laminatgulv på soverom og gang.
Vegg- Panel på øvrige rom
Tak- Panel på vaskerom. Takes plater på resterende himlinger.

OVERFLATER 2 ETG:
Gulv-Fliser på bad, gang, stue og kjøkken. Laminatgulv på soverommene og vinterhage.
Vegg- Fliser bad. Slette overflater med strie/tapet på øvrige vegger.
Tak- Takesplater i himling på øvrige rom.

OVERFLATER LEILIGHET:
Gulv- Fliser på bad. Laminatgulv på øvrige rom
Vegg- Baderomsplater på bad. Panel og slette overflater.
Tak- Slett malt himling.

OPPVARMING:
Kjeller: Varmekabler i stue, kjøkken og soverom.
2ETG: Varmekabler på bad 2 ETG. Varmepumpe i 2 ETG
Kjeller leilighet: Varmekabler på bad. Varmepumpe på kjøkken

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

OPPSUMMERING:
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se eliers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder vla fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	201	201	0	0	22
Ekstern frittstående bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**208**	**201**	**7**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	95	0	0	0
2. etasje	106	106	0	0	22
Totalt m²	**201**	**201**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	95	83	12	Entre: 4,7 m² Gang: 10,6 m² Soverom. : 7,5 m² Vaskerom: 6 m² 2,5 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. LEILIGHET: Entre: 6,34 m² Kjøkken: 16,4 m² Bad. 2,4 m² Stue 15,5 m² Soverom 7,8 m² 3,4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	Redskapsbod (leilighet) 6 m² Bod (leilighet) 6 m²
2. etasje	106	106	0	Gang: 8,1 m² Soverom: 9,8 m² Soverom: 11,2 m² Bad: 3,6 m² Stue: 40,1 m² Kjøkken: 20 m² Vinterhage: 11 m² 2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**201**	**189**	**12**		

Bygning: Ekstern frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Ekstern bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Ekstern bod	7	0	7		Ekstern bod 7,4 m²
Totalt m²	**7**	**0**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Det er ekstern terrasse på ca 28,5 m² med drivhus.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres manglende topplist.(TG-2)

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen og registrerte avvik med manglende topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fasaden er nylig pusset med murpuss. (Det er ikke registrert sprekker/riss i pusset fasade)

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Hulltaking er utført under trapp mot terreng. Ved måling med pigger i trevirke registreres det 13,5 vekstprosent

Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering

Anbefaler å holde situasjonen under oppsikt ved jevnlige målinger av fukt. Ettersom at det ikke er avdekket råteskader kan det tenkes at dette er forhold som varierer med årstidene (temperatur og luftfuktighet)

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en takterrasse over inngangsparti i 1997 med fasade ombygging.

Det er etablert en takterrasse over deler av kjelleren (redskapsbod og bod)

Det er etablert en ekstern terrasse i impregnert trevirke

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

På undersiden av balkongen er det etablert plater med fall til takrenne. (Fra soverom)

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.(TG-2) (Frittliggende terrasse)

Det påvises fuktmerker/saltutslag på undersiden av konstruksjonen som er et symptom på kondensering eller utettheter. (TG-2) (Vinterhage) Ved redskapsbod

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Terrassen er det lagt terrassebord. Tettesjikt under er ikke kontrollert. (TG-2) Under vinterhage (Huseier informere om at det er brukt membran)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og større inngrep for å kartlegge omfanget av fuktmerkene på undersiden av vinterhagen. (Det er opplyst fra huseier at vannet kommer inn fra ene stopp siden av murveggen når det blåser og regner rett på.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

2ETG:
2-lags isolerglass i trekarmer fra 2007 (soverom)
Balkong dør med 3-lags isolerglass fra 1982 (soverom)
Fast karm vindu med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1997 (Stue)
2-lags isolerglass i trekarmer fra 1997 (stue og kjøkken)
2-lags isolerglass i pvc karm fra 2017 (vinterhage)

KJELLER:
Ytterdør 1997
2-lags isolerglass i trekarmer fra 1997

KJELLERLEILIGHET:
Ytterdør 1997
2 lags isolerglass i trekarmer fra 1997

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelse over	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Karmer er værslitte.(TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Framsiden og side vegger på huset ble skiftet i 1997 (I følge huseier)	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledning mangler delvis lufting (TG-2) på framsiden av huset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og foreta tiltak for å bedre lufting av kledningen ved stue i 2 ETG. Det bør gjøres ytterligere undersøkelse for og finne den beste og enkleste måten da bygge metoden er ukjent. Det er ikke mulig og konstanterer hva som ligger bak.

Det kan være mulig og demontere det ytterste kiste bordet mot kledning, montere fluenetting og montere et smalere bord i kisten.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det ble registrert misfarging og saltutslag i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.(TG-2) fra eldre forhold

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering anbefales og forbedres.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Det var sol på befaringsdagen så vanskelig og oppdage eventuelt lekkasjer fra renner.

Tilstandsgrad 2 sette på bakgrunn av alder.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-1

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Firma har spylt og primet takstein	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — TG-2

Det registreres knekte takstein. (TG-2)

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.(TG-2)

Takstein 60 år à Halvparten av forventet brukstid 30 år = TG 2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader anbefales og utbedres.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — TG-2

Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret."

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG-2)

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av takvinkel og at takstein i dag er ruglete.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere snøfangere for god person sikkerhetet

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellerguly er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 3 og 6 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/Innredning er ikke flyttet på)
Målt på kjøkken Leilighet

Det registreres stedvis knirk.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <5mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.
Målt i stue i leilighet

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 5 og 12 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/Innredning er ikke flyttet på)
Målt på stue 2 ETG

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/isotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Microbølgeovn
-Induksjonsplatetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Fryseskap

Ventilator er fritthengende.

Ingen registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.15 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**

kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Microbølgeovn
-Oppvaskemaskin.

Frittstående hvitevarer
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator
-Vaskemaskin.

Ingen registrerte avvik.
TG-0(under 5 år gammelt) ingen registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TG-0(under 5 år gammelt) ingen registrerte avvik.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. (TG-2)

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverkspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Vannledninger anbefales og skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Elektrisk: Leilighet

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service	
När var siste service på anlegget?	
05.07 2024 er det sist utført service. Framlagt kvittering på utført arbeid	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.(TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. (TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra vaskerom og kjøkken. Ventiler i vegg og vindu for tilluft	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Fungerer med dagens tilstand og bruk.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv-Fliser Vegg- Panel Tak- Panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
11mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)	
Enkelte fils er skadet / sprukket.(TG-2)	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Sluklåsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke registrert noe bruk av membran. Eldre gulvbelegg klemt i sluk. (TG-2)

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Fliser er lagt oppå eldre gulvbelegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Utslagsvask Opplegg for vaskemaskin Varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: 2 ETG

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

27mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 24 mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Ikke vurdert som kritisk grunnet dusjvegg.

Enkelte fils er skadet / sprukket. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er en eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).(TG-2)

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Innfellbare dusjdører Frittstående toalett Vegghengt servantskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Mekanisk ventilering av rommet anbefales og etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

-Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Kjeller leilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Baderomsplater Tak- Malt slett himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert i 2023 (Baderomsplater på vegg)	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

17mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2)

Enkelte fils er skadet / sprukket.(TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.(TG-2)

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restleveteiden på rommet usikker.(TG-2)

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales å fortsatt benyttet et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

INNEHOLDER:
Frittstående toalett
Dusjkabinett
Vegghengt servantskap

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

-Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen ble hulltaking stoppet grunnet ukjent oppbygging av veggkonstruksjon. Det ble boret igjennom 1 lag med panel og en del inn i ukjent trevirke. Hulltaking ble stoppet for ukjent fare for og ødelegge oppbygging.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Oppdragsnr.
32-0266/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nipaporn Panyanasonti Wingsternes	Rolf wingsternes

Gateadresse
Slettebrekklia 12

Poststed	Postnr
FOLLESE	5303

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 14
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 91804117

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprik i en flis på vaskerom. hår vært slik siden kjøp av huset. Varmekabler på golv

Document reference: 32-0266/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Har skiftet toalett, vask, dusjkabinett og skap på begge bad. Baderoms veggen ble renovert i kjeller når vi bygget ny leilighet.
Arbeid utført av: VVS Montasje Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: En liten lekkasje i uisolert redskapsbod som er under terrasse og deler av ny vinterhage. Dette oppstår når det regner veldig mye og stormer ute og sterk vindrettning fra sør mott bodvegg. Dette har vært siden jeg kjøpte huset. ifm. vinterhage er det bygget en sokkel med våtromsplater på topp av tidligere membran og 15cm isopor blokk med fukt sperre på topp. På ny våtromsplater og en isolasjonsmatte før elektrisk matte ble rullet ut og plassert for 600W og deretter Pergo våtroms laminat til golv

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: En liten sprekk i flis på vaskerom. Som nevnt siden kjøpet av hus der det er også varmekabler.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På varme sommerdager ser vi noe maur i områder utenfor på tomten som vi sprayer om sommer. Ingen maur innvendig i huset.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skifter fra gamle sikringer til nytt EL skap med jordfeil automater og overlast og overspenningsvern i skapet. Montert EL lader til bil. Ny utvendig belysning av hus med spotter. Innlagt strøm til drivhus i tillegg. De har stått for all elektrisk i ny leilighet og montert 7 nye kurser og minus måler.
Arbeid utført av: Thunestvedt AS

Filer
1NELFO Samsvarserklæring.pdf
1NELFO_Samsvarserklæring_(Ny_underfordeling_i_leilighet_og_nye_kurser_til_kjøkken).pdf
1Sluttkontr._Samsvarserkl._(Bytte_stikk_og_mont_utelys).pdf
2Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_(Fremlegg_til_utelys_og_stikk_I_drivhus).pdf
2Sluttkontroll_Servicejobber_(Ny_underfordeling_i_leilighet_og_nye_kurser_til_kjøkken).pdf

Document reference: 32-0266/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontrollert av Thunestvedt, se vedlegg overfor

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 16 amp. sikring for el lader montert av Thunestvedt

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Takfornying vedlikehold – taksjekk, bytte ødelagt taksteln takrens og impregnering - Pipekledning og firkant hette m/soli - Terrasse er utfør av meg og min sønn som er utlært tømrer med fagbrev. - Gartnerteknikk har montert inn vinterhage i ende av huset og åpnet opp og flettet inn deler av vinterhagen inn i husgavel og åpnet opp terrasse dør permanent slik at det er direkte tilgang til den fra kjøkken stue. Vinterhage er bygget på en meget god isolert sokkel som noe av dens areal er over redskapsbod.
Arbeid utført av: Tak fornyelse.no - Robert Slettemo AS - Gartnerteknikk AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har fornyet kontrakten for 1 år den 25.09.24 til 25.09.25 der vi har gjensidig oppsigelse 3 mnd.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Godkjent av Askøy Kommune

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bygget ny vinterhage i 2017. Vi har renovert og bygget en ny leilighet i deler av kjeller som er godkjent for utleie 2023.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Askøy Kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 32-0266/24

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

Document reference: 32-0266/24

Tilleggskommentar

Huset er i god stand og godkjent av kommune med utleiedel.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 32-0266/24

Document reference: 32-0266/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nipaporn Panyanasonti Wingsternes	f99603a568aa272cd5d8d5 91d234194bb1eb4b8f	24.10.2024 10:56:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Wingsternes	ae8ad08020490a3191e29a 8d06d9a5ebee01b453	24.10.2024 10:54:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

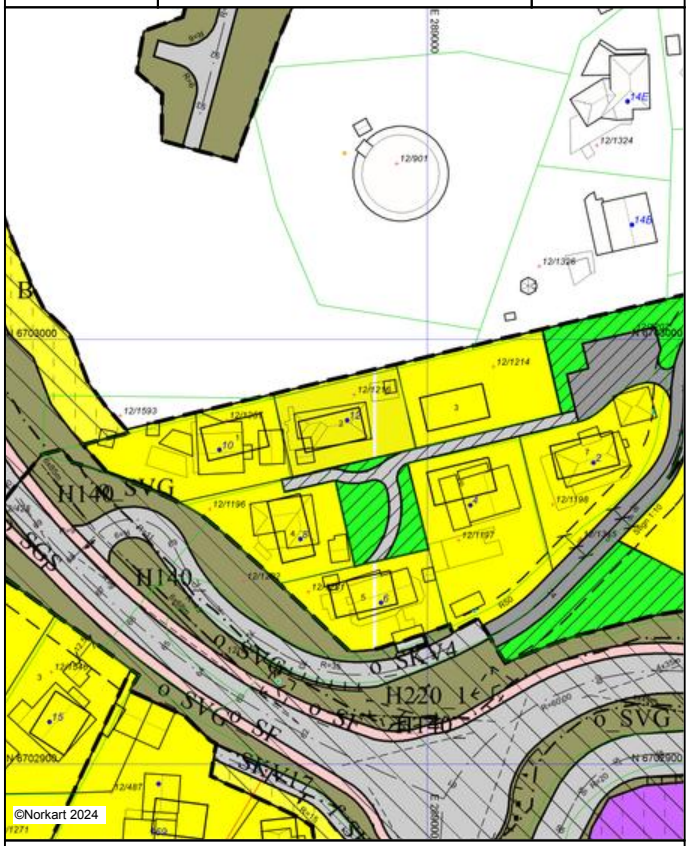
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/1216
Adresse: Slettebrekklia 12
Dato: 11.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tæes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Anlegg for lek
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Industri
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - grøntareal
Kollektivholdeplass
Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert støttemur
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Matrikkelkart
Abc Tekst eiendom
Grunneiendom
Hjelpelinje fiktiv
Grense .lte. 13 cm
Usikre grenser
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Matrikkel Adresse
Abc Tekst for Vegadresse
Vegadresse

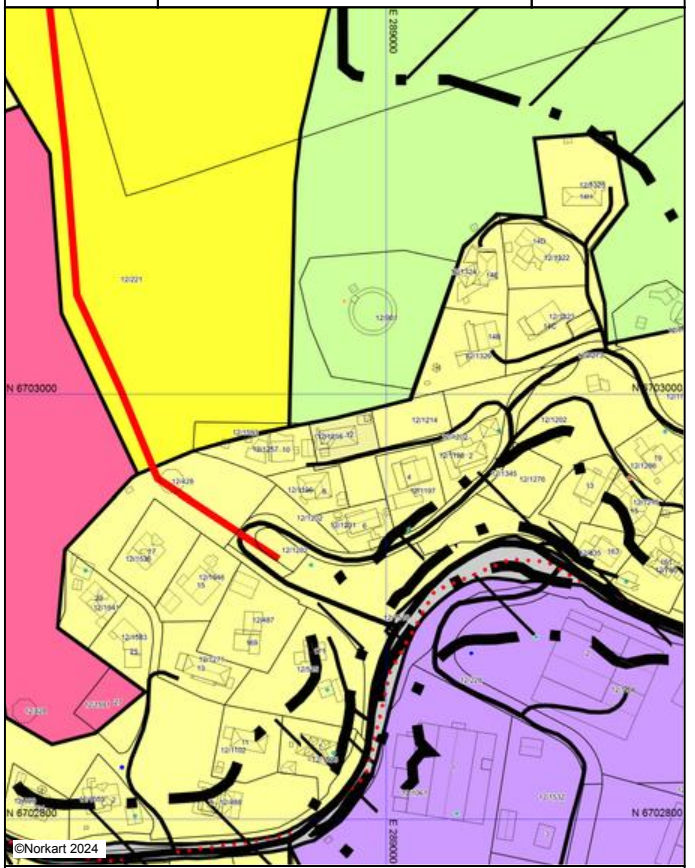
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/1216
Adresse: Slettebrekklia 12
Dato: 11.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Tjenesteyting - framtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 11.09.2024

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	1216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slettebrekklia 12, 5303 FOLLESE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gl?funksjon=VisPlanåkommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12462/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m² **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 576 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gl?funksjon=VisPlanåkommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gl?funksjon=VisPlanåkommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	44 (https://www.arealplaner.no/4627/gl?funksjon=VisPlanåkommunenummer=4627&planidentifikasjon=44)
Navn	Slettebrekka, øvre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12316/44_Gbdkjante%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 575 m² **Formål** Boliger
	Delareal 4 m² **Formål** Felles gangareal
	Delareal 4 m² **Formål** Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

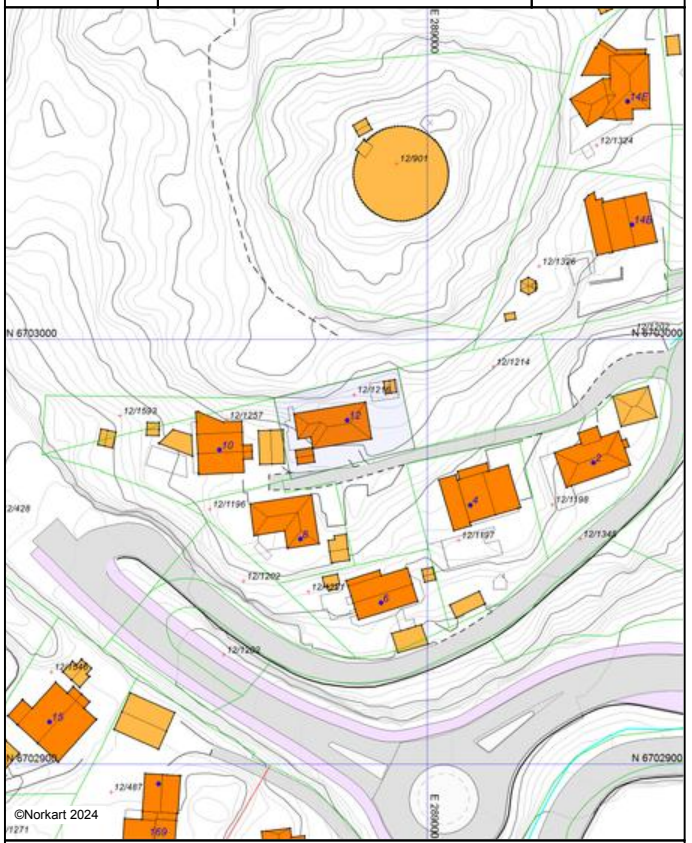
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/1216
Adresse: Slettebrekklia 12
Utskriftsdato: 11.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Overkjørbart arealavgrensning
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Autovern
- Vegskulderkant
- Veg

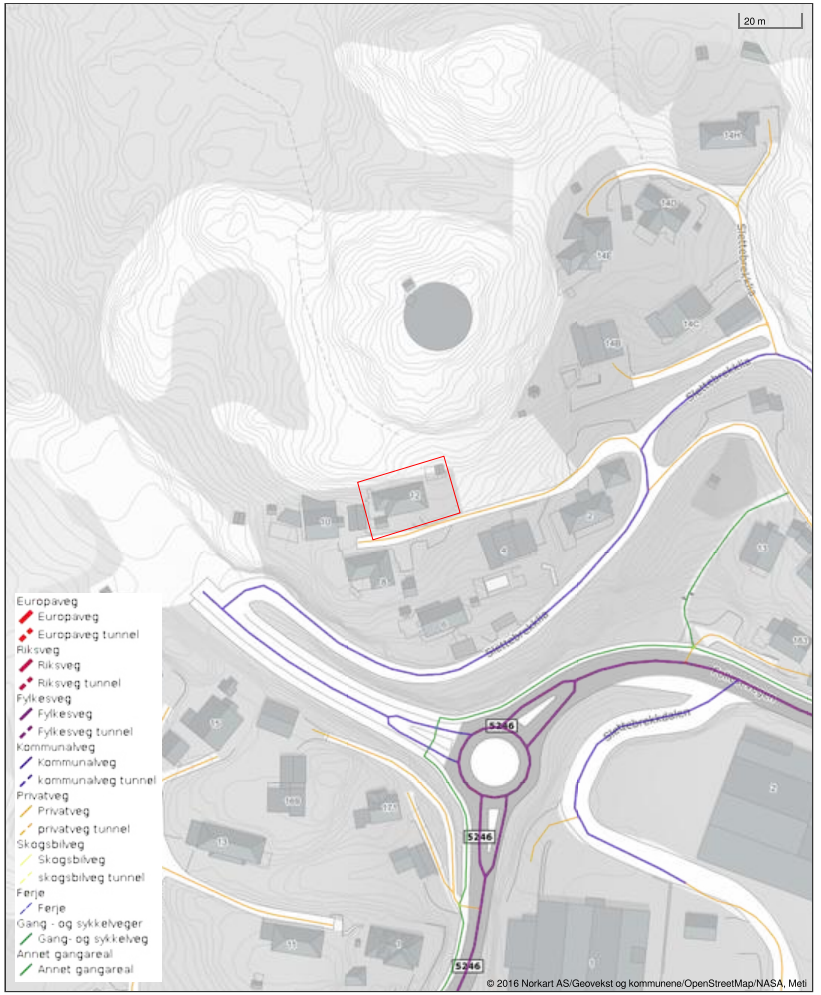
Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Toppunkt

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 11.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 12/1216//



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

Slettebrekklia 12

Nabolaget Follese - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Follese skole (1-7 kl.) 158 elever, 9 klasser	12 min 0.9 km
Strusshamn skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min 2.6 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 633 elever, 45 klasser	9 min 5.5 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	11 min 7.9 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 k... 299 elever, 25 klasser	15 min 9.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	10 min 5.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	15 min 10.1 km

Offentlig transport

Stølahøyden Linje 491	6 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.7 km
Bergen Flesland	23 min

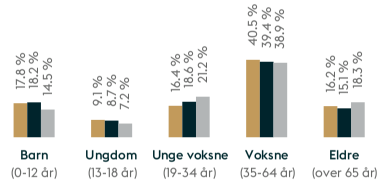
Barnehager

Nab Skogen barnehage (0-5 år) 93 barn	15 min 1 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 158 barn	18 min 1.2 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	26 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Follese	18 min
Rema 1000 Strusshamn	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Follese	1 442	545
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Follese Skole Ballbinge	11 min
Skogen Fotballpark	15 min
Family Sports Club Askøy	7 min
Energi Trening	7 min

«Polig, koselig og litt landlig. masse sol.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Bergen
Vest Eiendomsmegling AS

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

[!*!avdelings netside**!*!]**

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0266/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Slettebrekklia 12 5303 FOLLESE

Betegnelse: Gnr 12, bnr 1216 (ideell andel 1/1) / Gnr 12, bnr 1202 (ideell andel 2/46) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no