KLEPPEVEGEN 66

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Godkjent byggetillatelse
Tegninger
Tegninger snitt tilbygg
Tegninger, tak over inngangsparti
Tegninger
Tinglyst dokument
Kart
PlanRapport info
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kleppevegen 66, 5300 KLEPPESTØ
ASKØY kommune
gnr. 8, bnr. 150

Areal (BRA): Enebolig 150 m²



Befaringsdato: 17.08.2023 **Rapportdato:** 22.08.2023 **Oppdragsnr.:** 19969-1086 **Referansenummer:** GW3470

Autorisert foretak: BergenHUS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Wiig

Gyldig rapport
23.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BergenHUS AS

-Takstmann hos BergenHUS AS (www.bergenhusas.no) er utdannet tømrer, med videreutdanning til byggmester (Bergen tekniske fagskole) og takstmann (Norges Eiendomsakademi).
Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; verdi, tilstand, skader relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Reklamasjonsrapporter.
-Befaringsrapporter.
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning (registrert i ENOVAs register).
-Tømrerarbeid. Firmaet innehar sentral godkjenning og er godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (ledelse av prosjektering og utførelse/ tømrer).
-Søknader i forbindelse med legalisering av ikke godkjente hybler/ utleieleiligheter.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggeledelse.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, 150 m² i bruksareal (BRA), bygget på en kolle/ høydedrag. Stor tomt på 2 285 m².
Boligen er oppgradert innvendig i hovedetasjen blant annet med nytt kjøkken, nytt laminatgulv, malte overflater, ny ytterdør, nye innerdører, 3 nye vinduer, oppgradert bad.
Malt utvendig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	102	100	2
Kjeller	48	0	48
Sum	**150**	**100**	**50**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

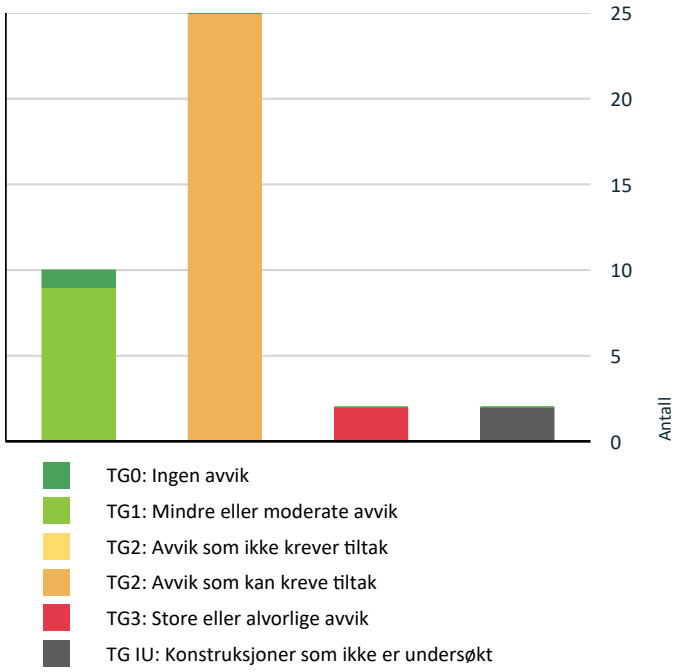
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke byggemeldte tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

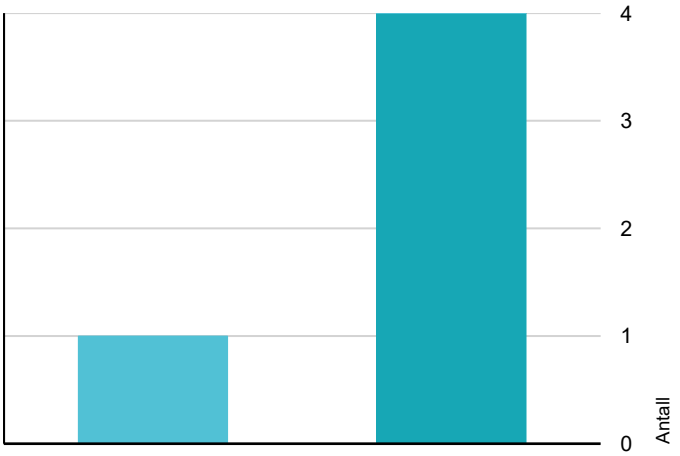
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Vinduene har råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Sprekker i murt trappeområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
på generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Endel rust på takpanner.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

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

Noe råteskader på rekkverk.

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Det er avvik:

Råteskader i påforingsvegger (ref. rom under terreng).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Råteskader i påforingsvegger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist andre avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert lufteluker i yttervegger, hovedetasje.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Sprekker i murte områder, eks. trappeområde (se punktet utvendig trapp).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Standard
Boligen holder enkel standard.

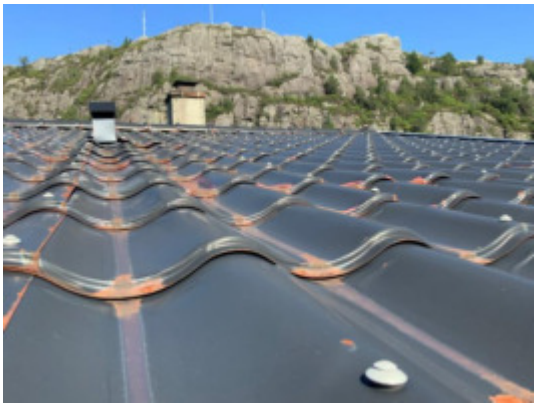
Vedlikehold
Boligen har behov for vanlig, fortløpende vedlikehold.
Innvendig er overflater oppgradert i hovedetasjen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Yttertak er tekket med stål/ aluminiumspanner.



Endel

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Endel rust på takpanner.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

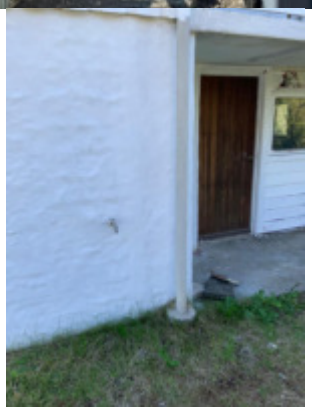
Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp utført i plast.

Snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.





Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Nedløp og beslag - 2

TG 2

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med tanke på sikkerhet, anbefales det å montere snøfangere.

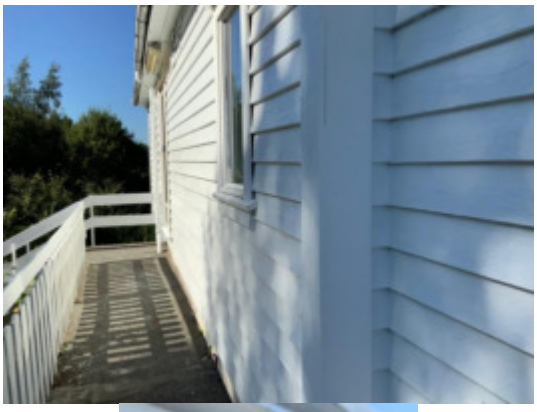
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Dobbelfalset,liggende trekledning.
Lufting nede. Stedvis noe lufting i topp (gavl).
Ikke montert musebånd.
Råteskadet trekledning.





Råteskadet kledning i nedre kant,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperrekonstruksjon med bærende undertak (taktro).
Inspisert fra stige i loftsluke grunnet lav takhøyde/ ikke farbart gulv.
Ingen lufting i raft.
Takkonstruksjonen/ kryploft fremsto tørr på befaringsdagen, ved inspeksjon fra stige i lukeåpning.





Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

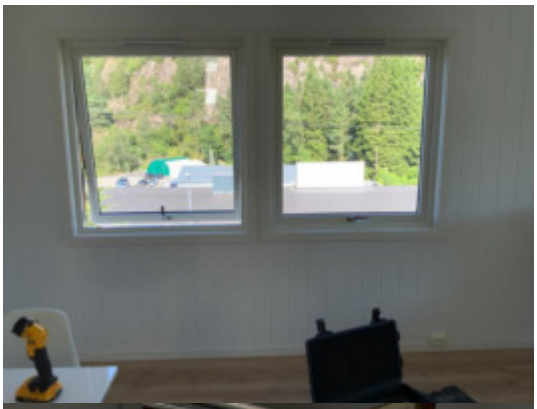
Det er ikke diffusjonssperre mot varm side (hovedetg).

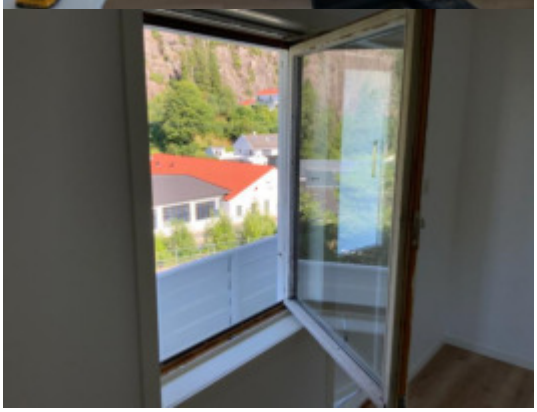
Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Hovedetasje: Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Åpningsvinduer og fastkarm.
3 vinduer i hovedetasjen fra 2023.
Stuevindu går litt tregt (smøres).





Vinduer - 2

TG 3

1 lags vinduer i undertasje. Råteskadet trevirke rundt vinduer, eks. vindu ved inngang mot nordøst.



Vurdering av avvik:
- Vinduene har råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det anbefales å skifte vinduer med råteskadet trevirke, og erstatte 1 lags vinduer med f.eks. dobbeltglass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

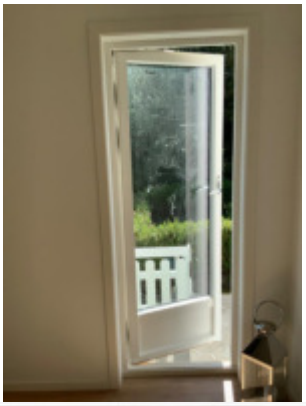
Ytterdør, hovedetasje; slett dør med glassfelt (2023)

Terrassedør med utgang fra forstue, hovedetasjen; glassfelt med brystning.

Balkongdør med utgang fra hovedsoverom; glassfelt med brystning



Hovedytterdør.





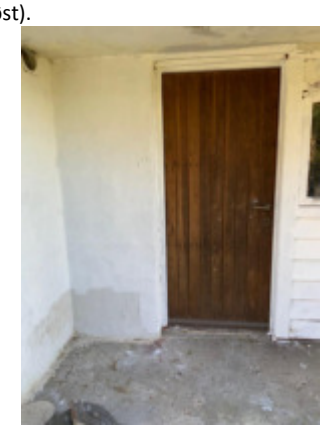
Dører - 2

TG 2

kjellerdør (nordøst), brystning og glassfelt.
Kjellerdør (sørvest), helt trevirke.



Kjellerdør (nordøst).



Kjellerdør (sørvest).

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at det prioriteres nye dører ved en eventuell rehabilitering frem i tid.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygget balkong (5 kvm) med utgang fra det største soverommet. Betongdekke, rekkverk av liggende, dobbelfalset trekledning. Panel i himling.







Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Utgang til overbygget altan fra hovedsoverom. Betongdekke. Rekkverk i liggende, dobbelfalset trevirke. Noe råteskader på rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Noe råteskader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut råteskadet trevirke.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Betongtrapper ved hovedinngang og mot sørvest (utgang fra forstue).



Trapp med utgang fra forstue (sørvest) og ned til underetasjen.



Trapp ved hovedinngang og ned til underetasjen.



Sprekker i murt trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Sprekker i murt trappeområdet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Tilkomst til underetasjen via kjellerdør. Det er ikke innvendig trapp i boligen.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Hovedetasje: Keramiske fliser på gulv i entré og gang. Forøvrig laminat på gulv (bad og kjøkken er beskrevet separat). Plater på vegger (mdf-plater og gips). Himlingsplater (takess).
.

Overflater - 2

TG 2

Kjelleretasje/ råkjeller innredet med 4 bodrom hvor 3 av bodene er adskilt med egen inngang (nordøst). Bod 4 og 5 har egen inngang (sørvest).
Betonggulv, innervegger/ lettvegger i trevirke, yttervegger med stedvise påforinger (trevirke).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader i påforingsvegger (ref. rom under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å fjerne trevirke som er påforet veggene i kjelleren, for å lufte konstruksjonen.
Estimert beløp som gjelder riving og fjerning av relevant avfall, er lagt inn under posten «rom under terreng».

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag. Målt 15 mm. høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

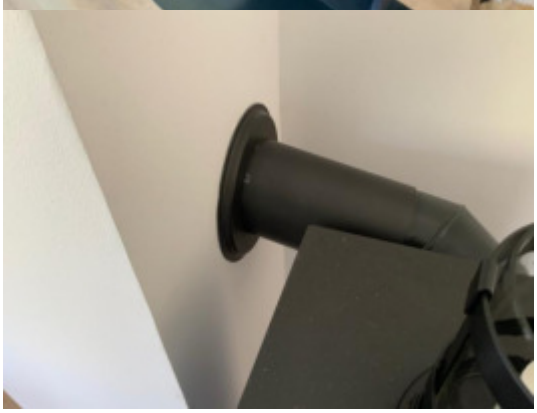
Pipe og ildsted

TG 1

Vedfyrt ovn.
4 synlige pipevanger.









Skorstein på loft.

Rom Under Terreng

TG 2

Råkjeller med betonggulv hvor del av kjeller grenser mot terreng. Lettvegger i trevirke, påforede betongvegger med trevirke og stedvis avsluttet med tapet.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råteskader i påforingsvegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å fjerne trevirke som er påforet veggene i kjelleren, for å lufte konstruksjonen.
Beløpet som er estimert gjelder riving og fjerning av relevant avfall.

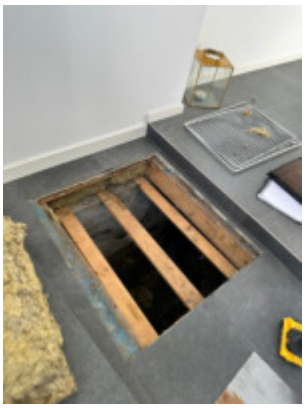
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ved visuell befaring fra åpning/ luke i gulv, fremsto konstruksjonen uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Det ble benyttet lommelykt med kraftig lys.
Det var ikke tilstrekkelig tilkomst for å befare krypkjelleren nærmere.
Det ble ikke målt med fuktmåler av nevnte årsaker.



Krypkjeller; gulvluke i entréen.



Krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Innvendige dører

TG 1

Malte, profilerte innerdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Malte baderomsplater/ respatex på vegger. Platehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv på eksisterende dekke av våtromsbelegg.
0,5 cm fall fra dørterskel til midt på synlig sluk. Ikke tilkomst til sluk under dusjkabinett.
0,5 cm. fall fra håndvask til midt på synlig sluk.
Det er ikke varmekilde/ elektriske varmekabler under fliser og belegg.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

2 sluk på badet.
Plastsluk med synlig klemring.
Linoleum klemt i sluk, avretningsmasse og flislagt gulv på avretningsmasse.
Sluk under dusjkabinett (ikke inspisert).



Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, håndvask med underskap og speilbelysning, stråleovn på vegg, tradisjonell belysning i himling, gulvmontert toalett, naturlig ventilasjon i himling. Opplegg for vaskemaskin, 2 stikkontakter ved toalett.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon i himling.
Tilluft gjennom luftespalte mellom dørterskel og dørblad.



Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Eier ønsket ikke hulltaking.

Det ble målt med fuktmåler i tilstøtende rom (bod). ingen tegn til unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Ikeakjøkken med glatte fronter, vask med stålkum, platetopp, benkeplate i laminat., ovn/ komfyr. Vindu, spotteskinne i himling.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Godt avtrekk ved funksjonstest. Noe ulyd ved funksjonstest. Spjell blafrer.
Åpningsvindu på kjøkken (uten lufteventil).



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobberrør, besiktiget i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av kobber og plast.



Avløpsrør under kjøkkenvask.



Avløpsrør under håndvask på bad.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon gjennom dører, vinduer/ åpningsventiler i noen av vinduene. Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert lufteluker i yttervegger, hovedetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere lufteluker i yttervegger, hovedetasje.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Varmepumpe, Wilfa.





Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

TG 2

Oso varmtvannsbereder montert i kjeller.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Forstøtningsmurer i betong og naturstein.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG IU

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.

Boligen har automatsikringer med innebygget jordfeilbryter.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
på generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll i overgangen kjøp/ salg.





Branntekniske forhold

TG 0

Brannslokkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Drenering, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

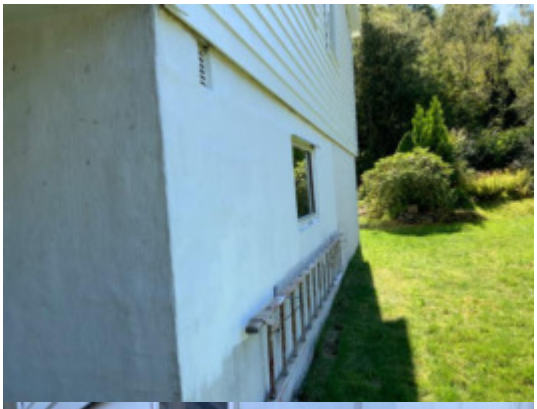
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong.







Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekker i murte områder, eks. trappeområde (se punktet utvendig trapp).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunnlag av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes fortløpende vedlikehold av murer på tomtegrunn.

Terrengforhold

Bygget på en kolle/ høydedrag. Kan ofte være fordelaktig med tanke på avrenning, vann.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	102	100	2	Entré , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Kjeller	48	0	48		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	150	100	50		

Kommentar

Areal rom for rom i hovedetg;
entré (2,1m²)
gang (4,8 m²)
bod (2,1m²)
bad (3,8 m²)
forstue/ stue (14,4 m²)
stue (25,4 m²)
kjøkken (10,1 m²)
hovedsoverom (15 m²)
soverom 2 (8,6m²)
Soverom 3 (9,7 m²)

Areal rom for rom i råkjelleren (ikke tilkomst fra overetasjen, men utvendig via kjellerdører).
bod 1 (9 m²)
bod 2 (6,7 m²)
bod 3 (4 m²). Bod 1,2 og 3 har inngang fra nordøst.

Bod 4 (14,5 m²)
Bod 5 (13,7 m²)inngang fra sørvest (bod 4 og 5 er skilt ad ved en skyvedør.

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA), ref. arealskjema for hovedetasjen og underetasjen, er noe høyere totalt sett.

Utgang til overbygget altan (5 m²) fra hovedsoverommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke byggemeldte tegninger på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert i 2023 med nye overflater i hovedetasjen; nytt Ikeakjøkken, montert laminatgulv, montert nye innerdører, ny hovedytterdør, oppgradert badet, malt leiligheten. Lagt gulvfliser på avrettingsmasse som igjen er lagt på tidligere baderomsbelegg/ linoleum.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

BergenHUS AS
Thormøhlens gate 9
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2023	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Kristoffer Skiftesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	8	150		0	2285.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleppevegen 66

Hjemmelshaver
Skiftesvik Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Kleppe, noen minutters kjøring fra Kleppestø senter med et godt butikkutvalg, og Kleppestø kai som har båtavganger til/ fra Bergen sentrum. I underkant av 20 minutter med bil til Bergen sentrum (16,5 km. til Ole Bulls plass). Gangavstand til barne- og ungdomsskole. 1 km. til barnehage, 5 km. til videregående skole. 1,7 km. til bensinstasjon.
I underkant av 25 minutter til Bergen Lufthavn Flesland med bil (21 km.).

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger. Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Boligen er bygget på en kolle/ høydedrag.
Tomten er opparbeidet med plenpartier, beplantning. Flettverksgjerde avgrenser mot del av Kleppevegen som fører opp til hus langs veien.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.
Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Offentlig eiendomsinformasjon			Gjennomgått	0	Nei
PropCloud Eiendomsinformasjon			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GW3470

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING FRA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166230150

Adresse	Kleppevegen 66		
Postnummer	5300	**Poststed**	KLEPPESTØ

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Landkreditt	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Kristoffer	**Selger1etternavn**	Skiftesvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når: Montert dusjkabinett, toalett og vask.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 20.08.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Råteskade i gammelt vindu. Byttet nå.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

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

Firmanavn: Leimis Bygg AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet kledning på en vegg. Montert 3 nye vinduer.

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

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

Firmanavn: Elektropartner

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sikringsskap. Nye kurser til platetopp, oppvaskemaskin, varmepumpe og vaskemaskin. Utført juli og august 2023

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt sikringsskap og noen kurser. Utført av elektropartner.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Montert taklamper og skrudd på noen lysbrytere og stikkontakter i forbindelse med oppussing. Montert fastkarmvindu og byttet noen stendere, grunnet råteskade i gammelt vindu. Byttet 3 åpningsvinduer i stue. Satt inn brukt vedovn. Kristoffer Skiftesvik. Utført i juli og august 2023

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Verified by SIGNICAT 20.08.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. 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.

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

Verified by
SIGNICAT
20.08.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Skiftesvik, Kristoffer

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
20.08.2023

GODKJENT BYGGETILLATELSE

ASKØY KOMMUNE

Utskrift

or møtebok for Askøy bygningsråd i møte den 10. mai 1961 *vedkomande:*

sak nr. 81. Öivind Thunestvedt, byggemelding, "Solås", Övre Kleppe.

Saksvedlegg: 1. Byggemelding. 2. Teikningar v/ ark. Halseth.(Tilbygg). 3. Tomteriss. 4. Nabovarsel. 5. Melding om vatn og kloakk.

Samröystes vedtak:

Vert godkjendt med vanleg atterhald om oppföring i samsvar med gjeldande bygge- og eldstadsföresegner. Det er föresetnaden at det vert nytta turrprivet. Spreidningsanlegg frå vaskar etc. må utförast med omhug og vatnet må burtleidast på föreskriven måte i sörleg retning.

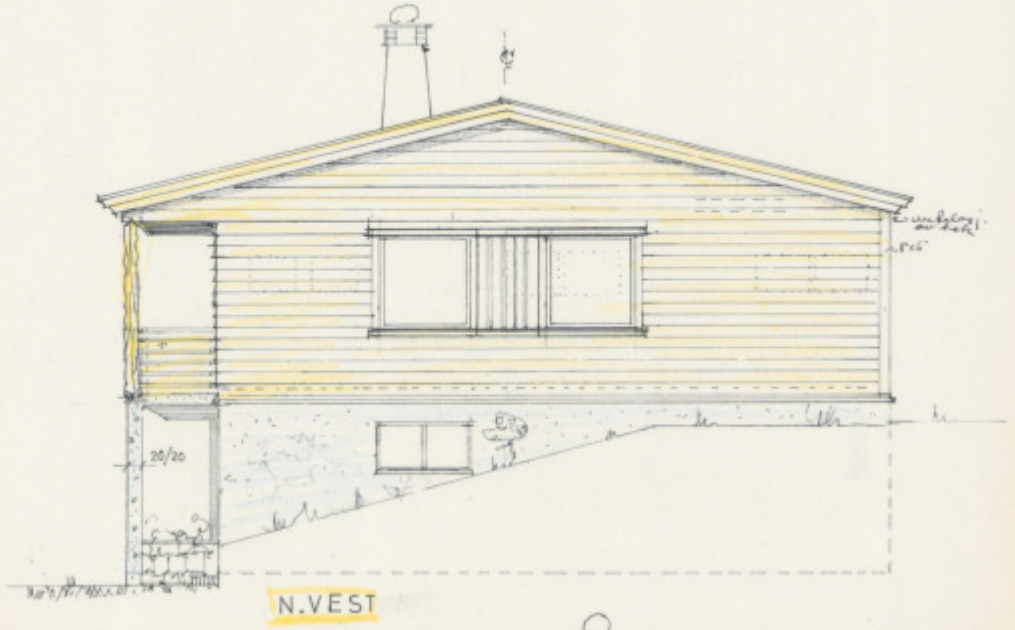
.....

Rett utskrift.

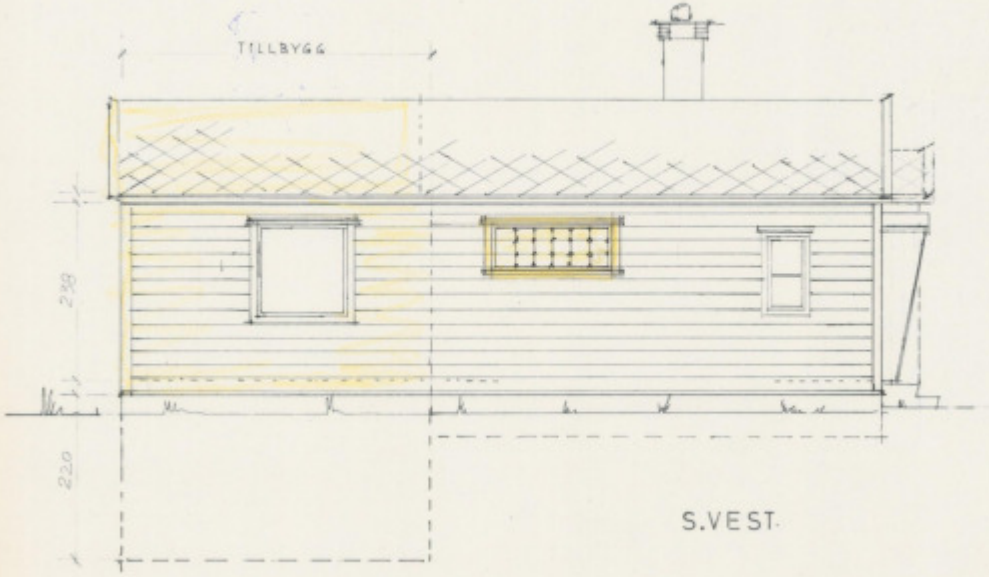
Vert sendt herr Öivind Thunestvedt, Inndalsveien 108, Bergen.

Kleppestö, 19. mai 1961.

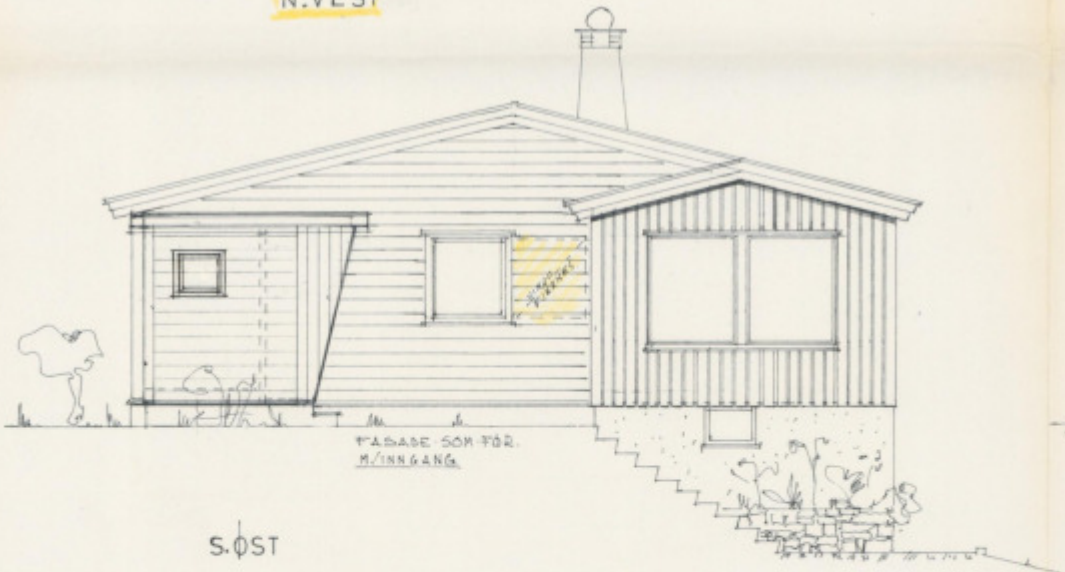
TEGNINGER



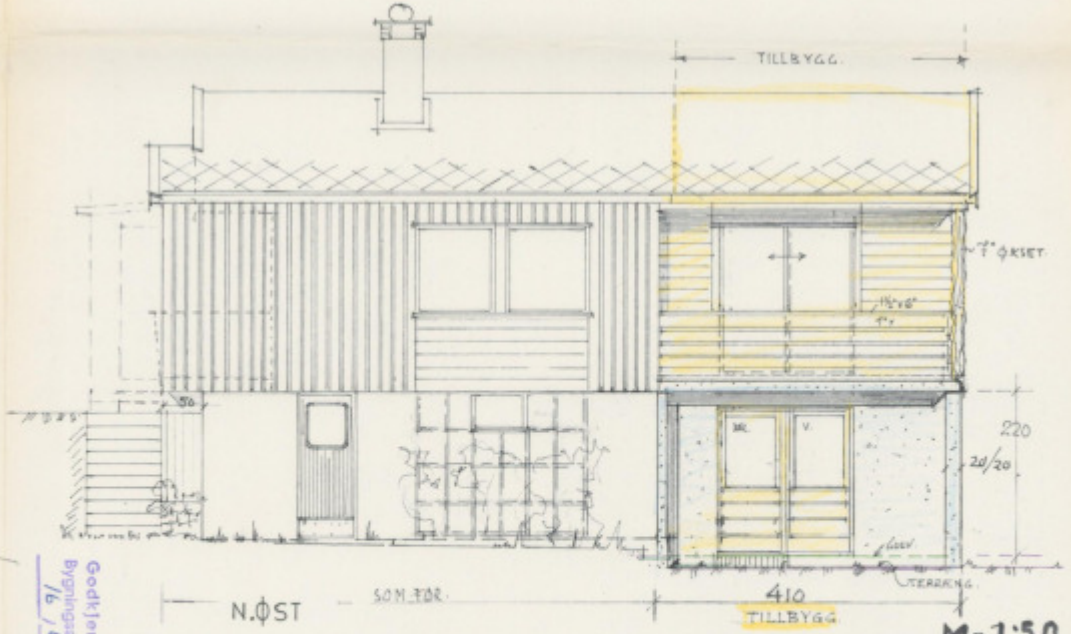
N.VEST



S.VEST.



S.ØST



N.ØST SOM FØR

M=1:50

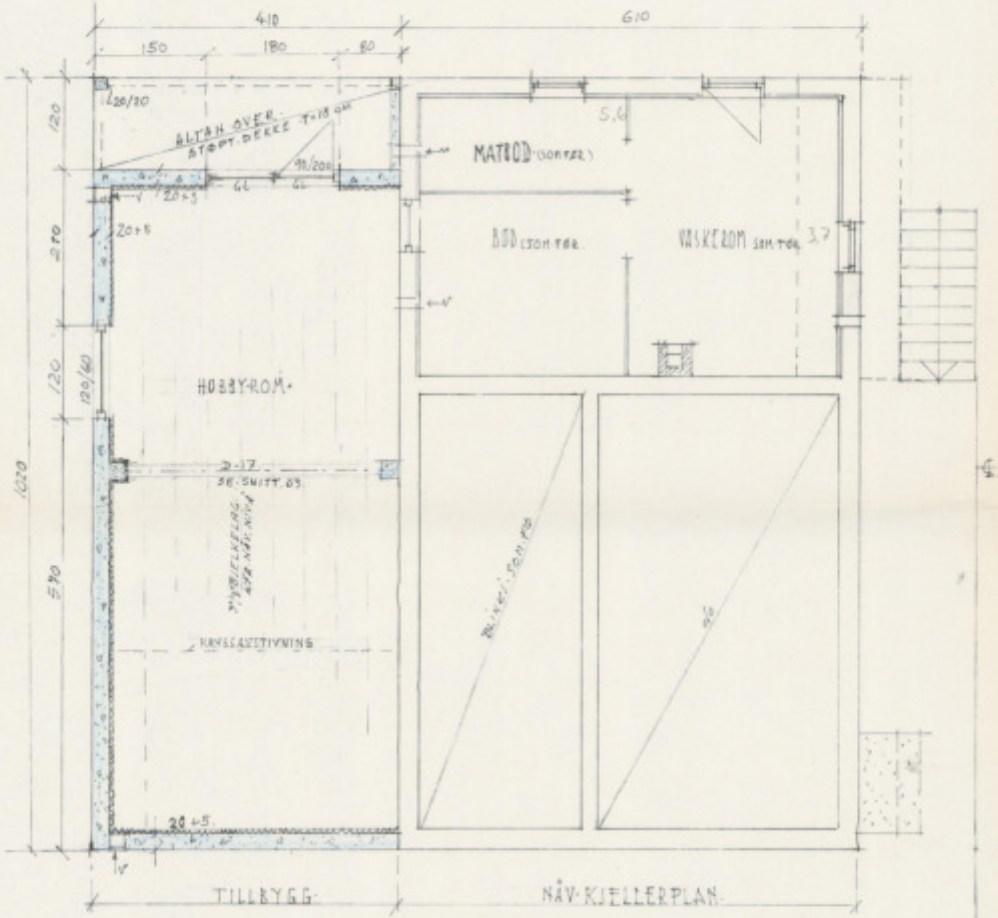
FASADER

Godkjent på vilkår
Byggingsgsjeften i Asker
16/4 1980

ASKØY TEKN. ETATER
2 0 FEB. 1980
A. nr. 511

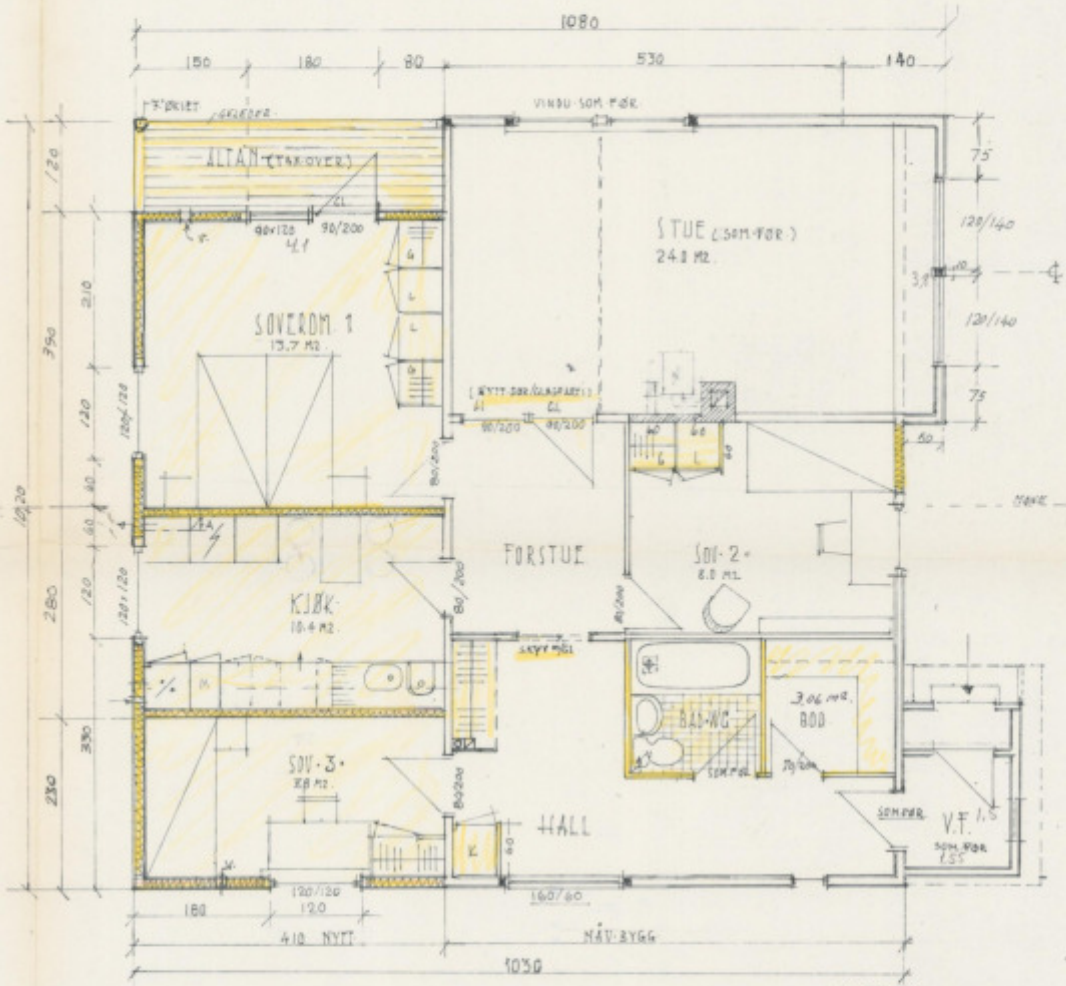
REVISJONER

TILLBYGG:	8002-02
BERNH. THUNESTVEDT	TEGN.
G.NR 8/150 - Ø KLEPPE.	30.1.80
N. Hellesøe - arkitekt	TELEF.
POSTB. 53-5300 KLEPPESTØ.	140785



FUNDAM. PLAN

BRA.: 8.5 × 3.25 = 32.725
+5.6 × 3.7 = 20.72
53.445 ≈ 53m²



BRA.: 10.3 × 9.9 = 101.97
+ 3.7 × 0.5 = 1.9
+ 1.55 × 1.5 = 2.325
− 4.1 × 1.2 = 4.92
101.275 ≈ 101 m²

1. ETJ.

ASKØY TEKN. ETATER
20 FEB. 1980
A. nr. 511

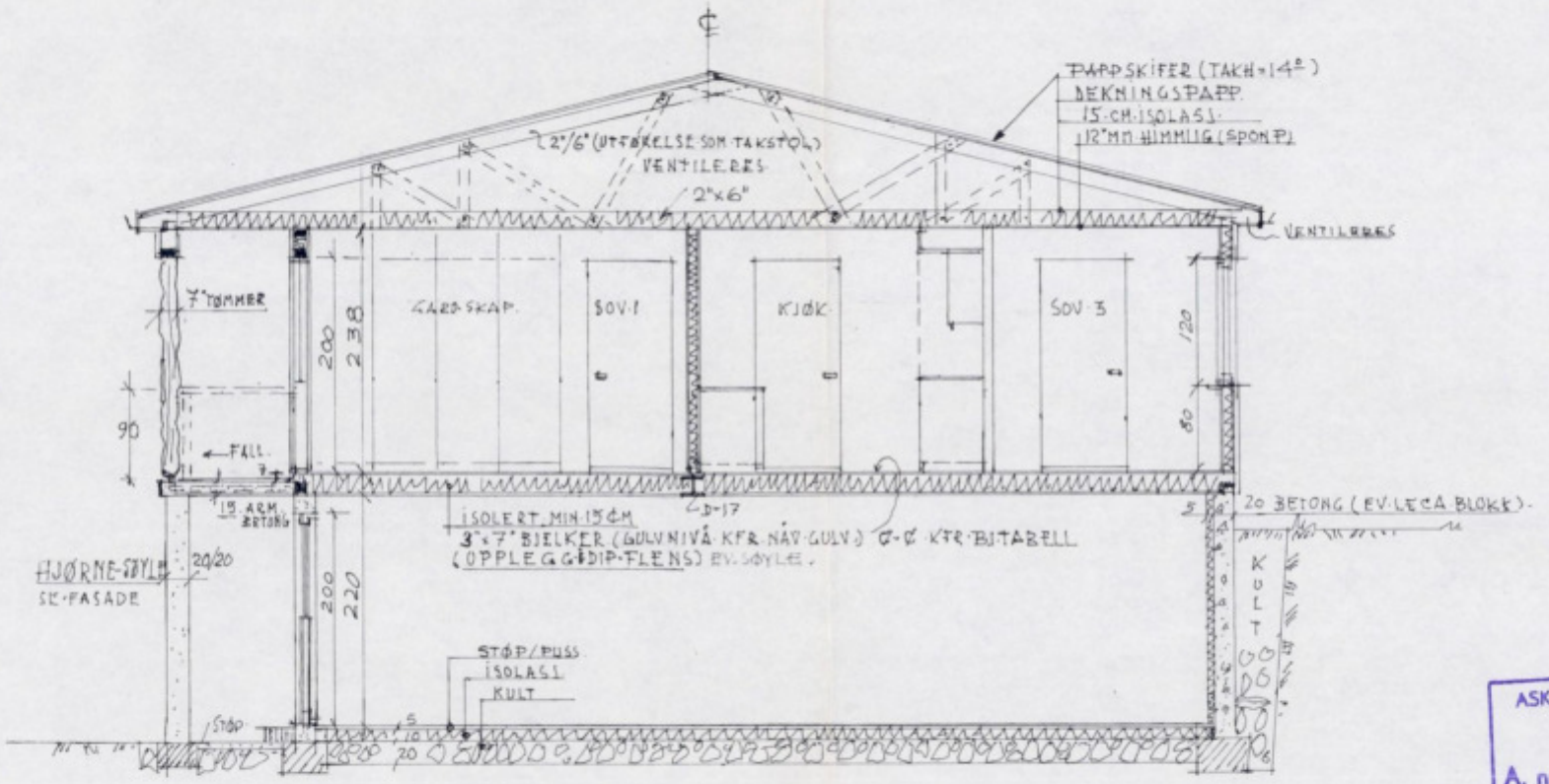
M. 1:50

godkjent på vilkår
Byggingsetaten i Askøy
19/4 1980

TILBYGG	80-01-01
BERNH. TWUNESTVEDT G.NR. 8/150 Ø. KLIPPE.	TEGN: 30-1-80
M. MØRKVED - OPPDRAG	TELEF.
POST B. 53-5300 KLEPPESTØ	140785

REVISJONER:

TEGNINGER SNITT TILBYGG



ASKØY TEKN. ETATER
2 0 FEB. 1980
A. nr. 511

Godkjent på vilkår
Bygningssjefen i Askøy
16/4 1980

SNITT TILLBYGG

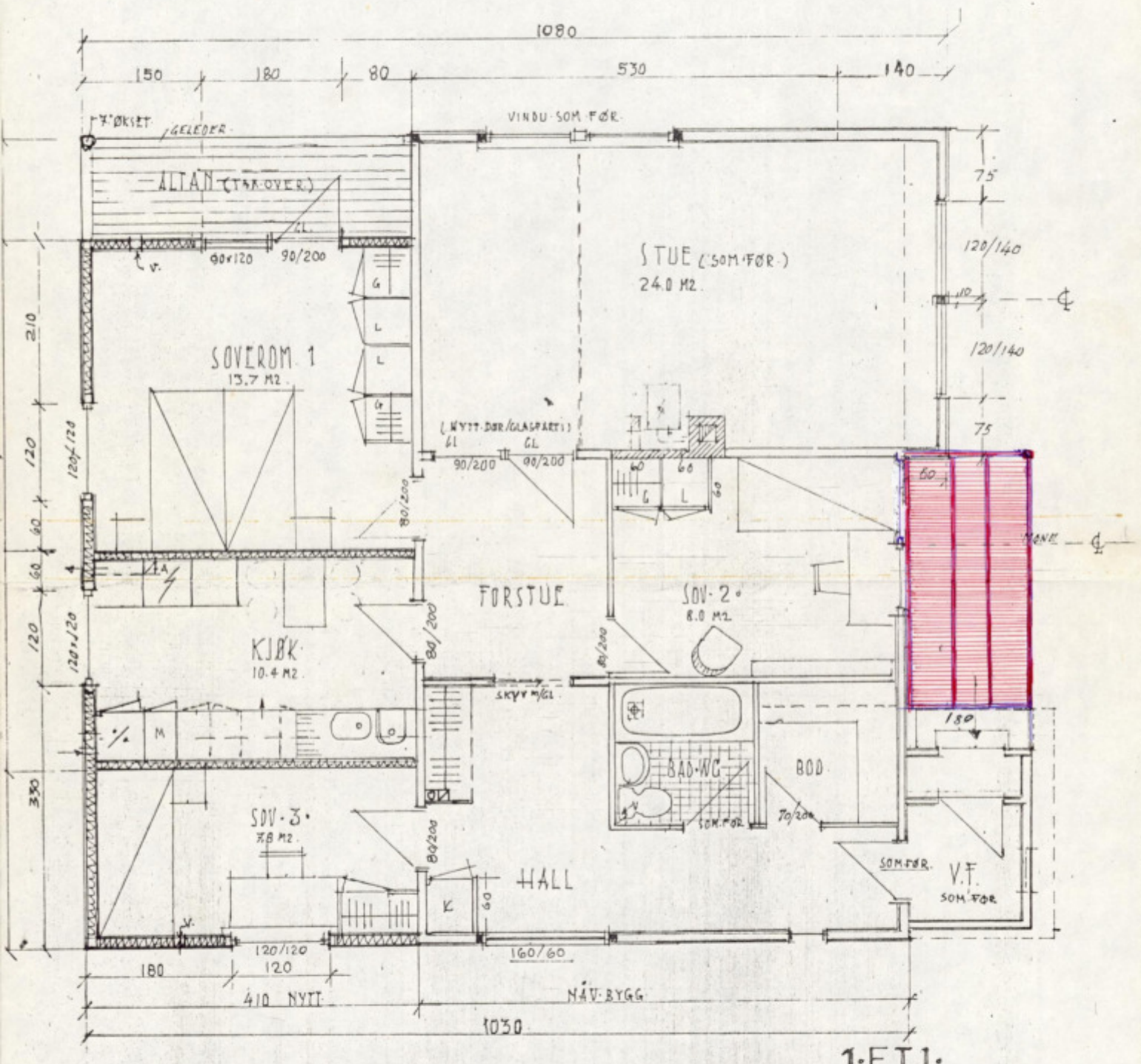
M 1:50

TILLBYGG	80-02-03
BERNH. THUNESTVEDT GNR 8/150 · Ø KLEPPE.	TEGN. 30-1-80
N. Hellesøe - arkitekt	
POSTB 53-5300 KLEPPESTØ.	TELEF 140785

REVISJONER

TEGNINGER, TAK
OVER
INNGANGSPARTI

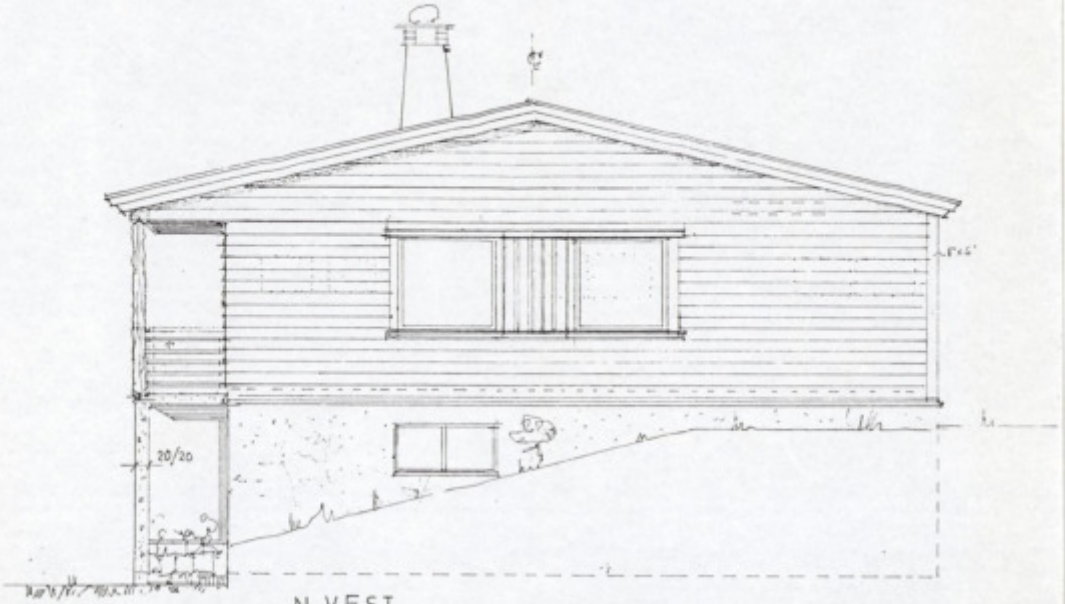
Asker T...
23 JUNI 1980
A. nr. 511



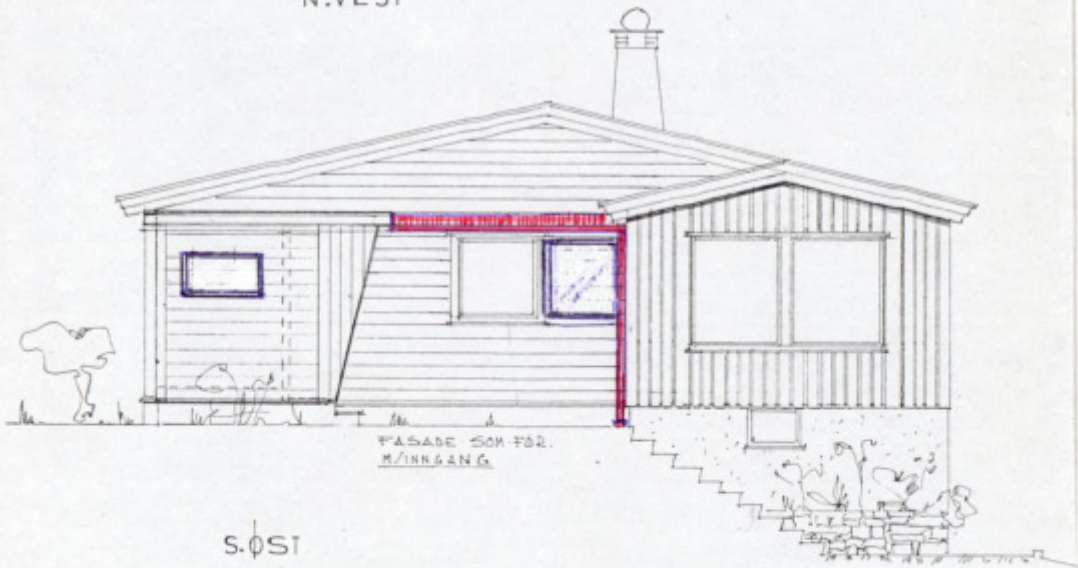
M. 1:50

TILLBYGG	80-02-01
BERNH. THUNESTVEDT G.NR. 8/150 · Ø. KLEPPE.	TEGN.: 30-1-80
M. FAMILIE-GARASJE	TELEF.
POST B. 53-3300. KLEPPESTØ	140785

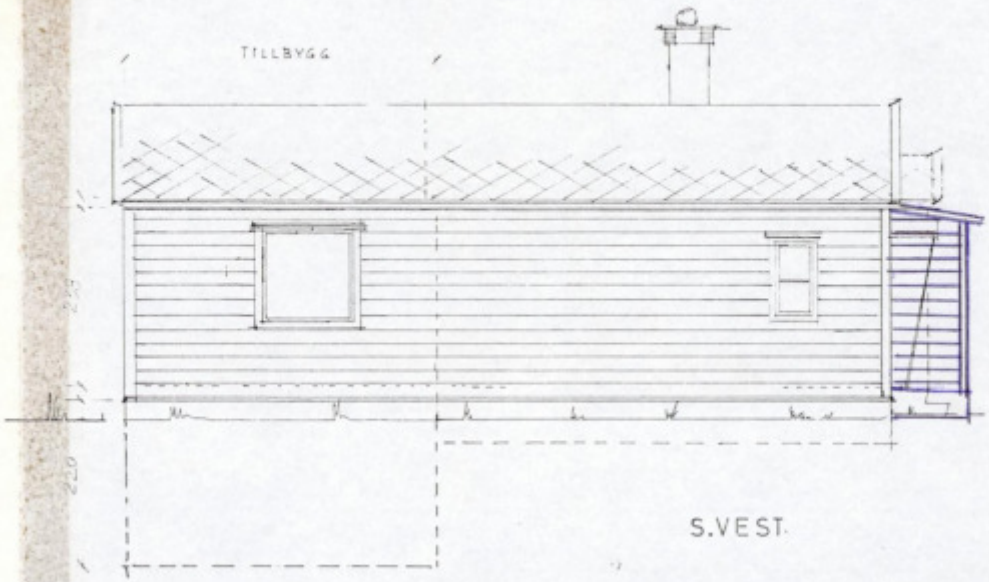
REVISJONER:



N.VEST



S.ØST



S.VEST



N.ØST

M = 1:50

FASADER

Askøy Tekn. etat
23 JUNI 1983
A. nr. 511

REVISJONER

TILBYGG
BERNH. TJUNESTVEDT
G.NR 8/150 - Ø. KLEPPE

N. Hellesø - eiendom
POSTB. 55 - 5300 KLEPPESTØ

8002-02
TEGN.
22.1.83
TELEF.
140 735

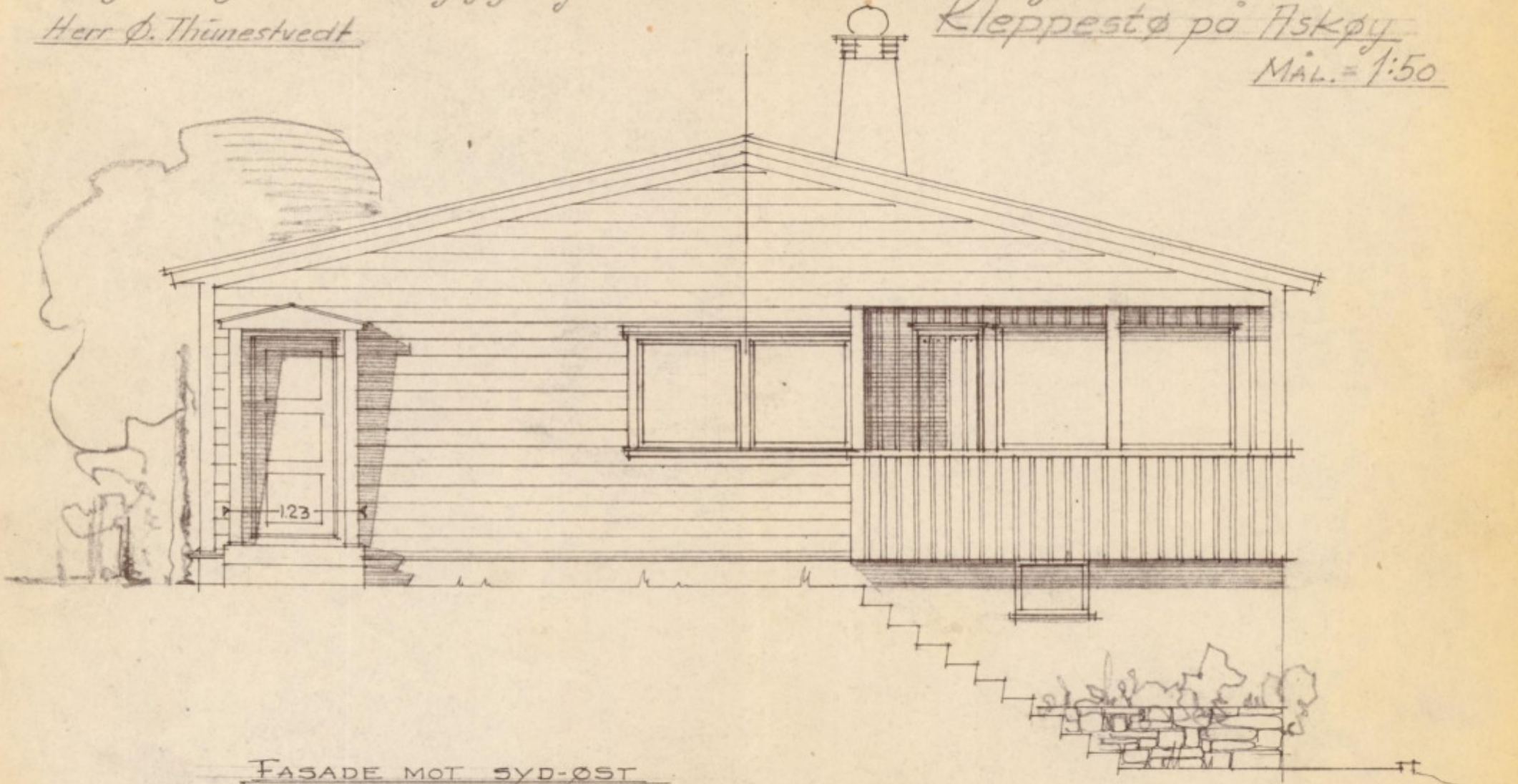
TEGNINGER

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Herr Ø. Thunestvedt

Kleppestø på Askøy

MÅL. = 1:50



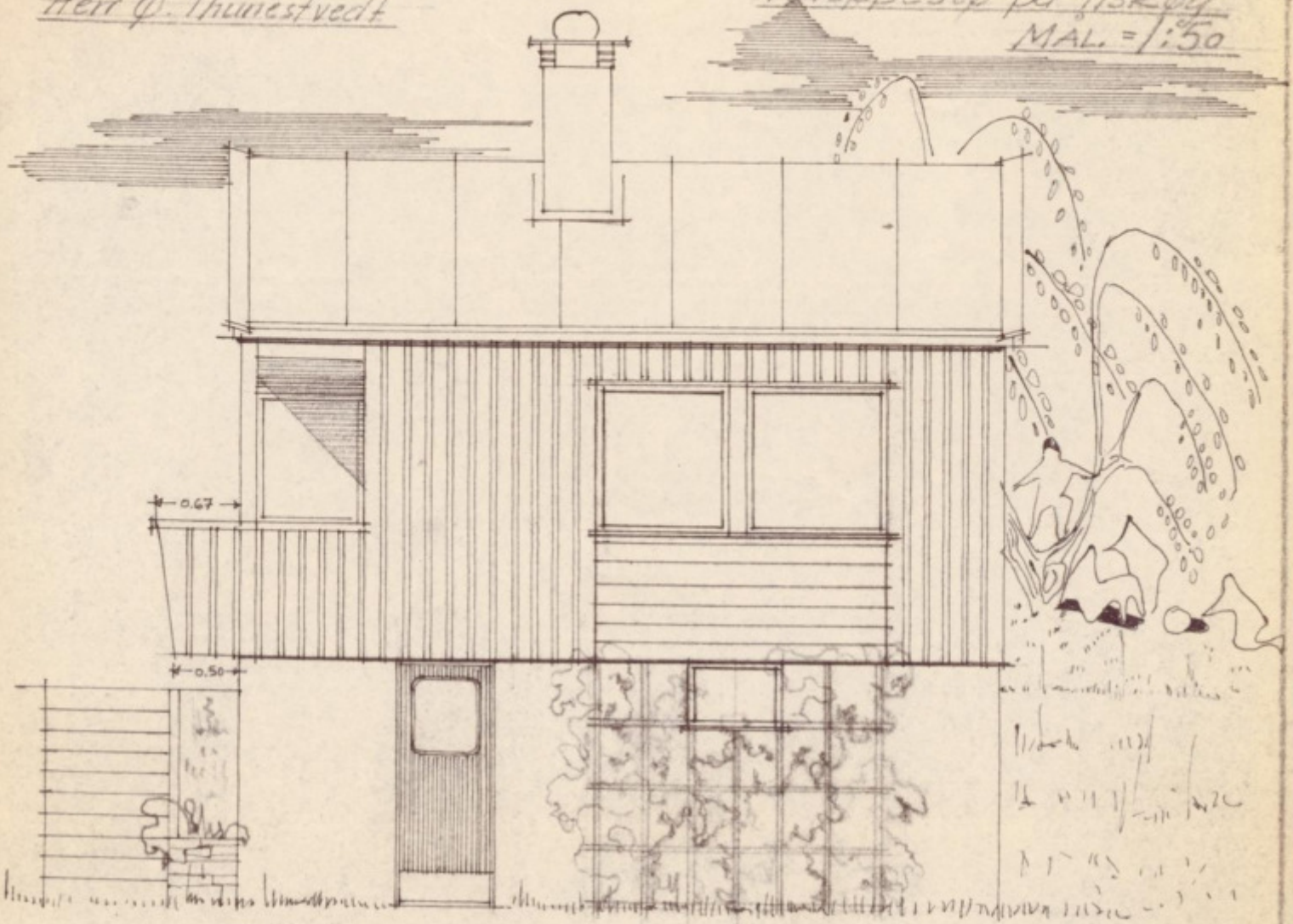
FASADE MOT SYD-ØST

Tegnet nov. 1960

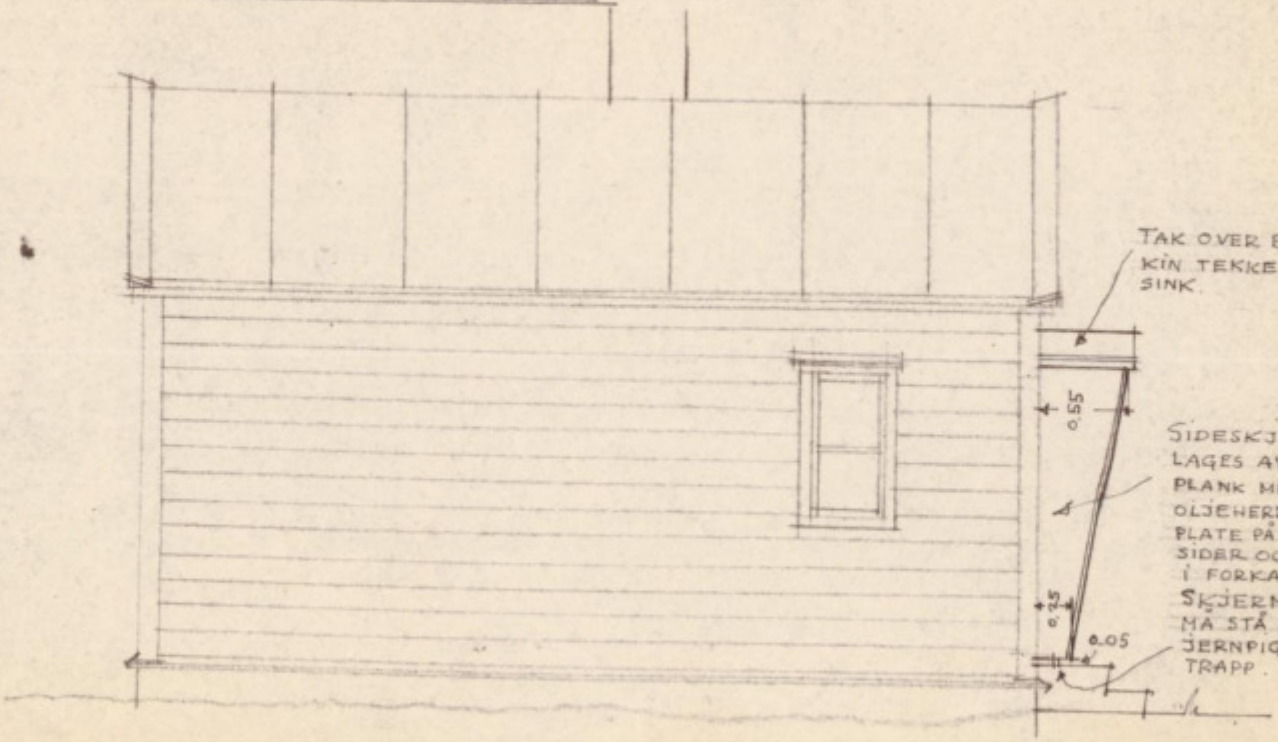
Bjørn Halseth

ARKITEKT.

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 15,
Kleppestø på Askøy
Herr Ø. Thunestvedt
MÅL. = 1:50



FASADE MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST.

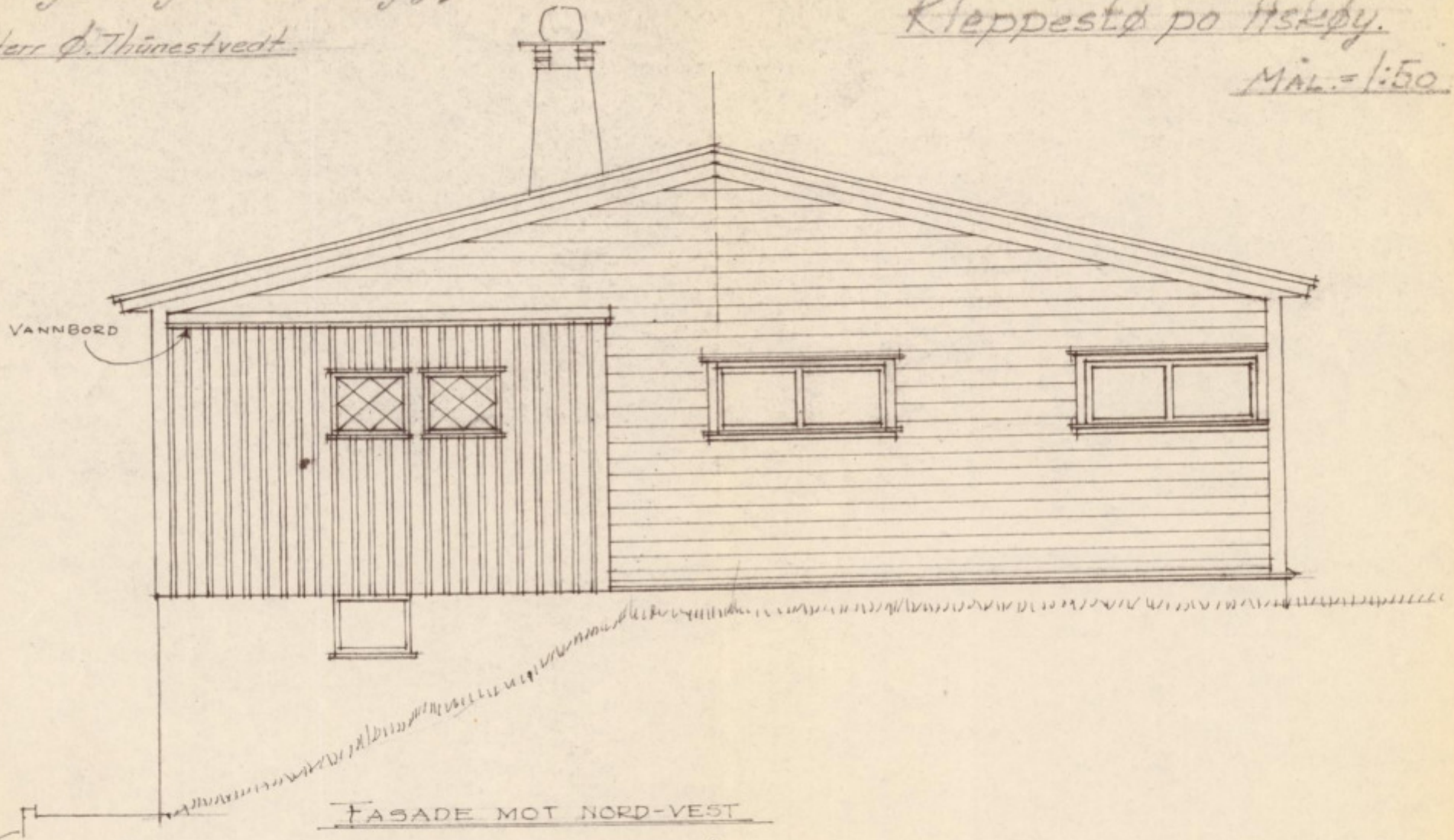
Tegnet nov. 1960
Sigurd Hansen
ARKITEKT.

Tegning av tilbygg vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Herr Ø. Thunestvedt.

Kleppestø på Askøy.

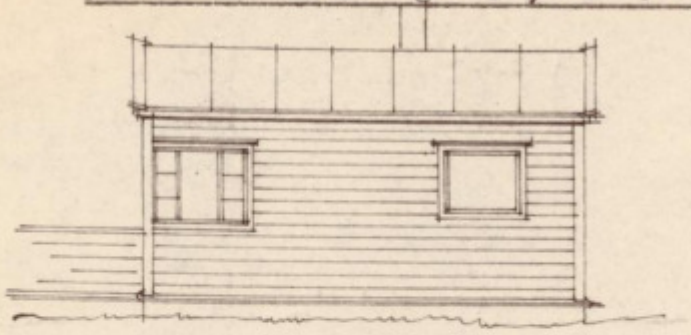
MÅL. = 1:50



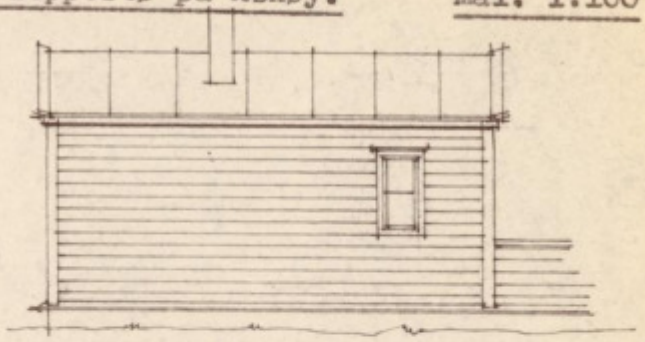
FASADE MOT NORD-VEST

Tegnet nov. 1960
Sigm. Nalsen
ARKITEKT.

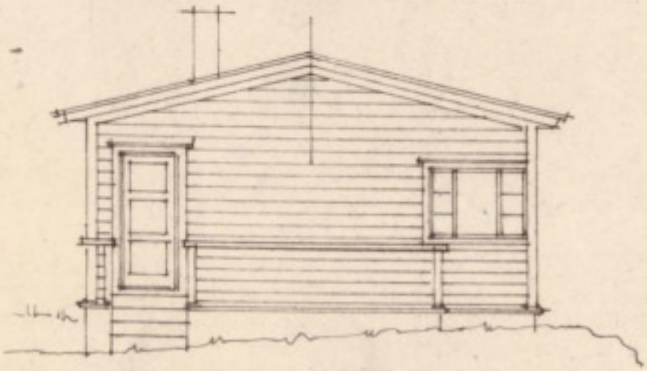
Tegning av fasader og beboelsesplan - før forandring - vedr. hus på eiend. "Solås" g.nr.8, b.nr.150, Kleppestø på Askøy. Mål. 1:100



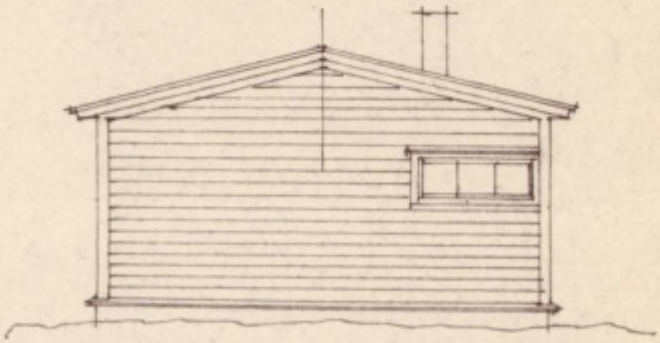
fasade mot nord-øst



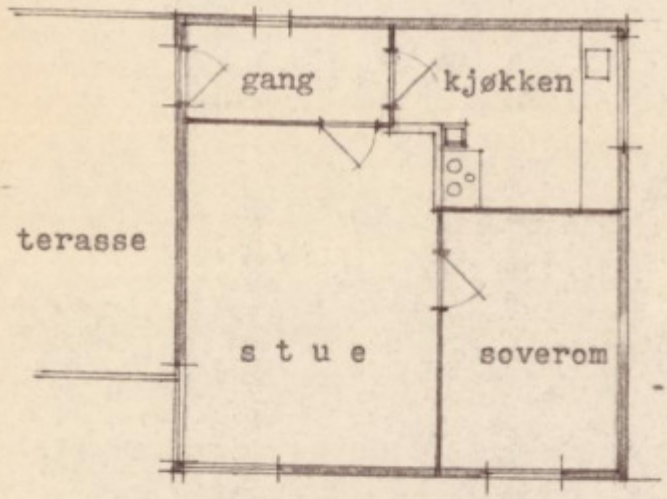
mot syd-vest



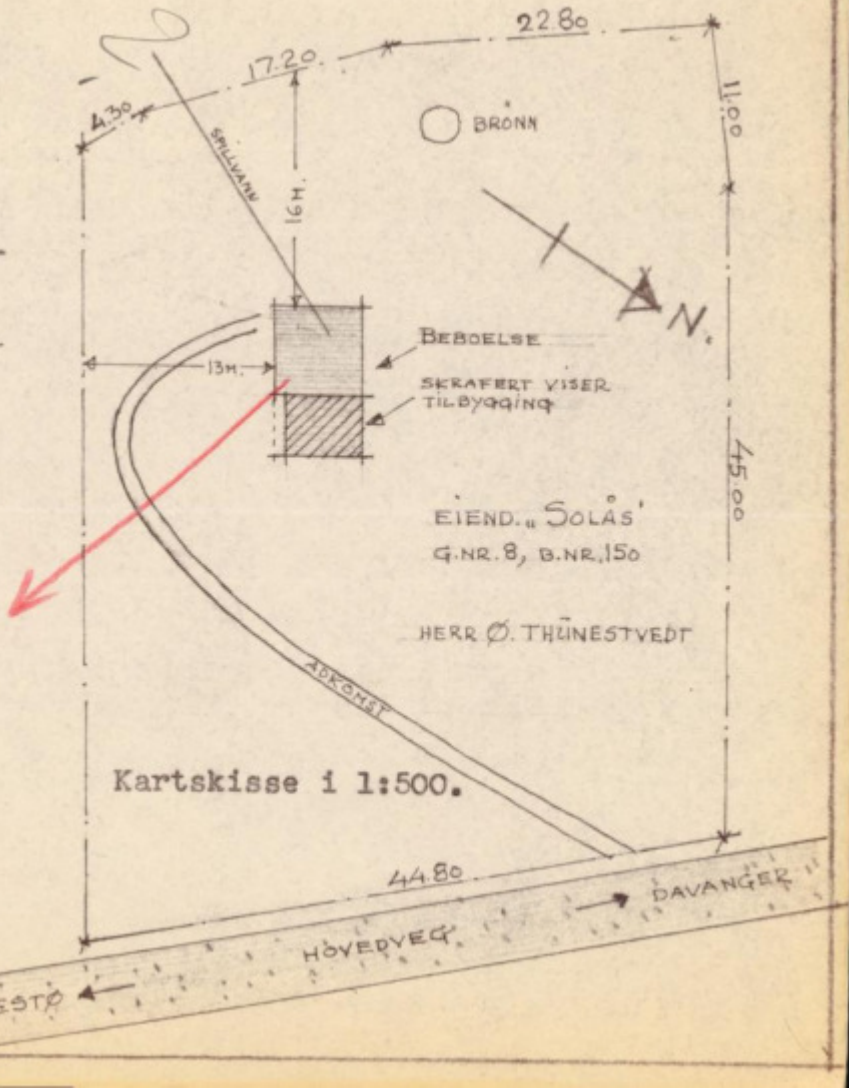
Fasade mot syd-øst



mot nord-vest



Plan før forandring.



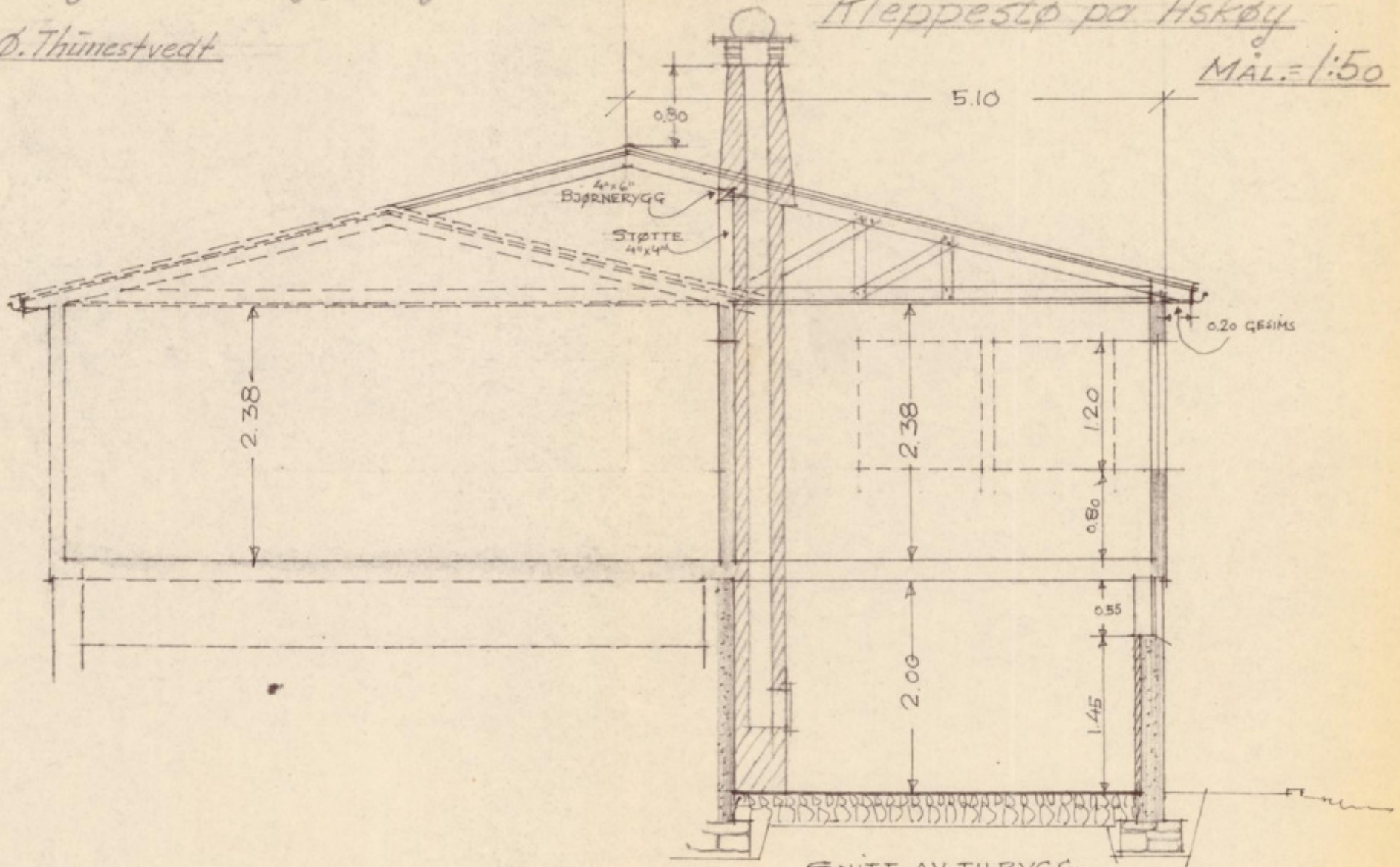
Kartskisse i 1:500.

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Herr Ø. Thunestvedt

Kleppestø på Askøy

MÅL.= 1:50



SNITT AV TILBYGG

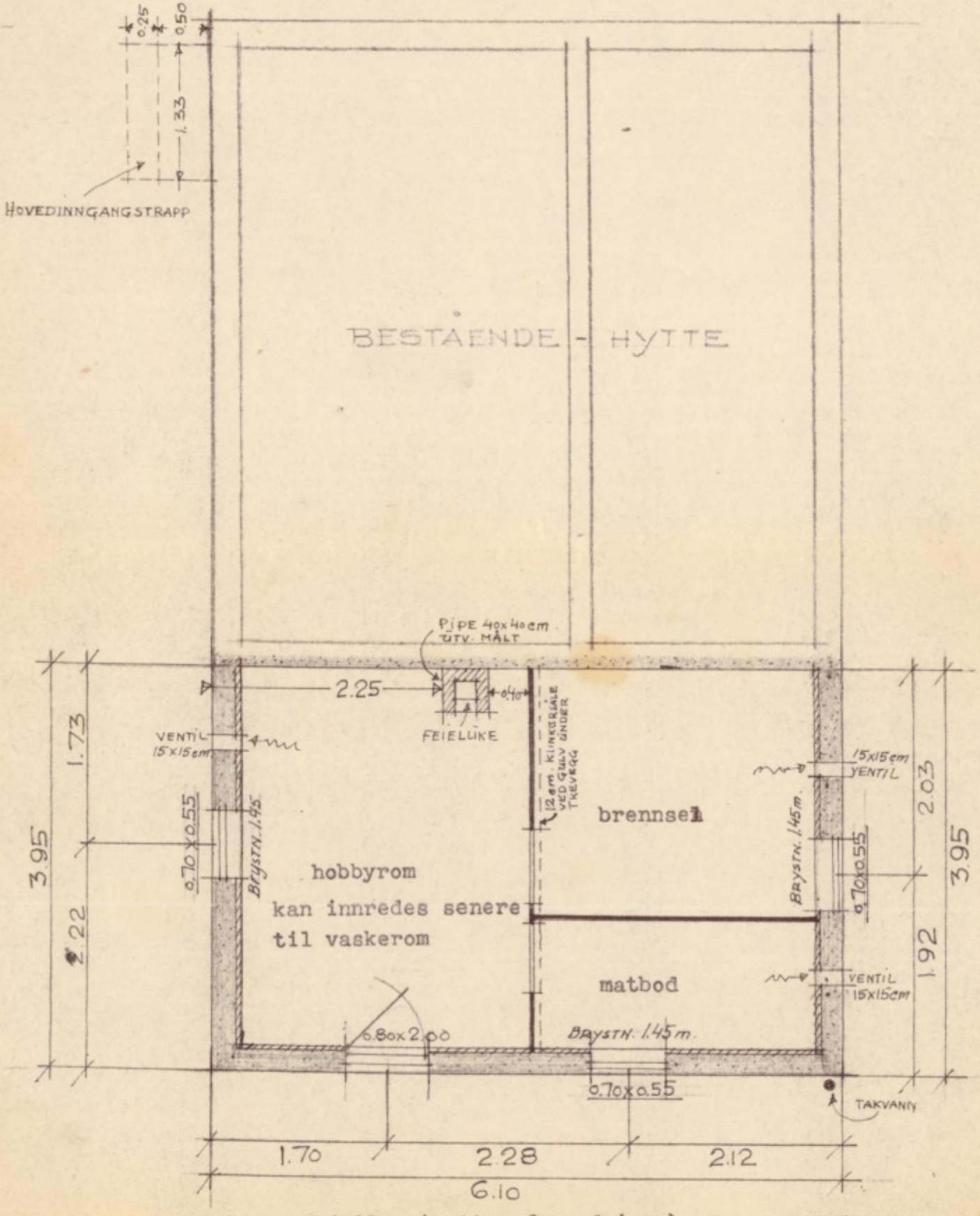
Tegnet nov. 1960

Bjørn Hatlø

ARKITEKT

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150
Herr Ø Thunestvedt

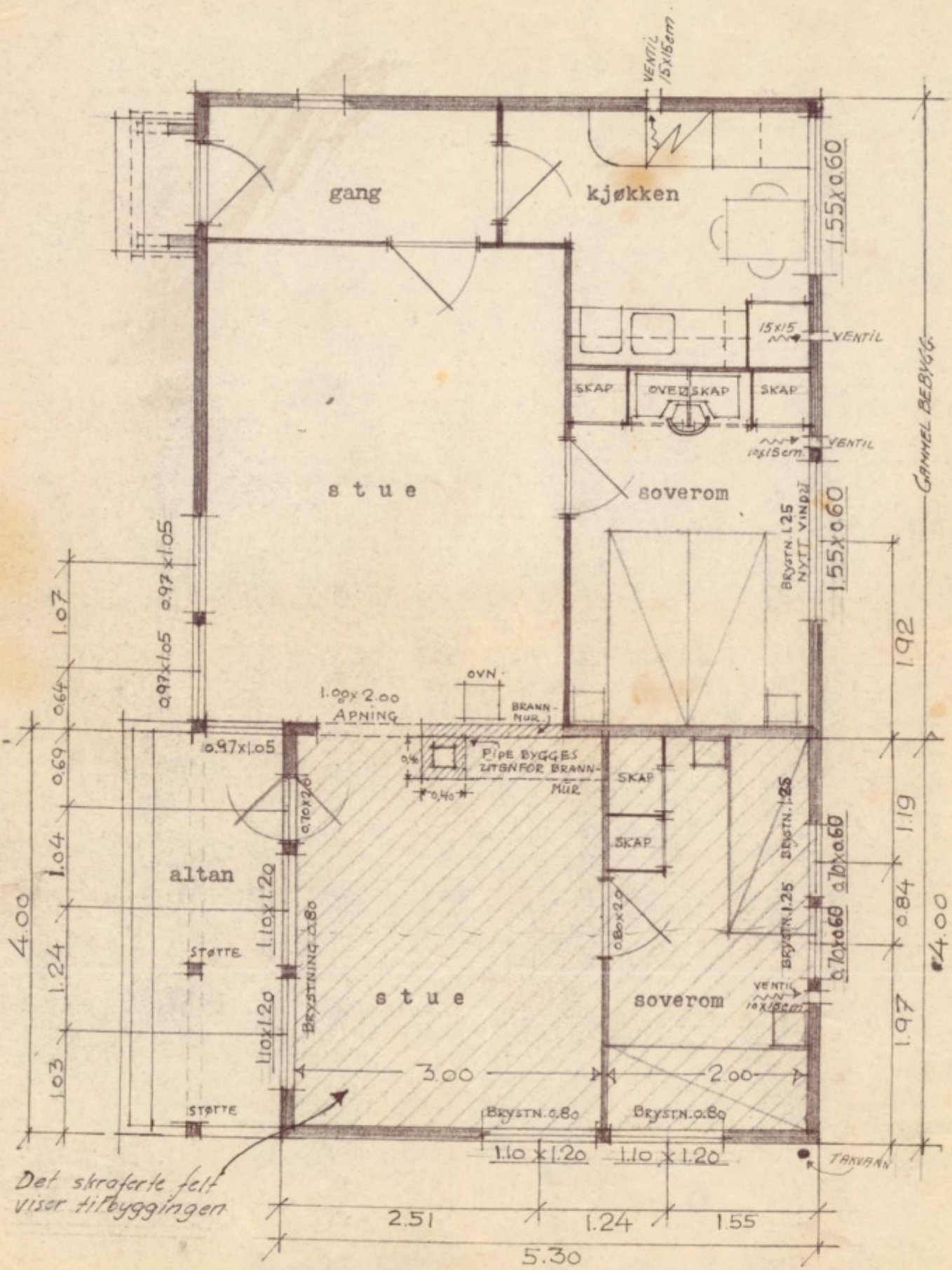
Kleppestø på Askøy
MÅL. = 1:50



Plan av kjeller (etter forandring)

Tegnet nov. 1960
Sign. Halvorsen
ARKITEKT

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150
Kleppestø på Askøy
Herr Ø. Thunestvedt.
MÅL: 1:50



Det skraverte felt viser tilbygningen

Plan av beboelse (etter forandring)

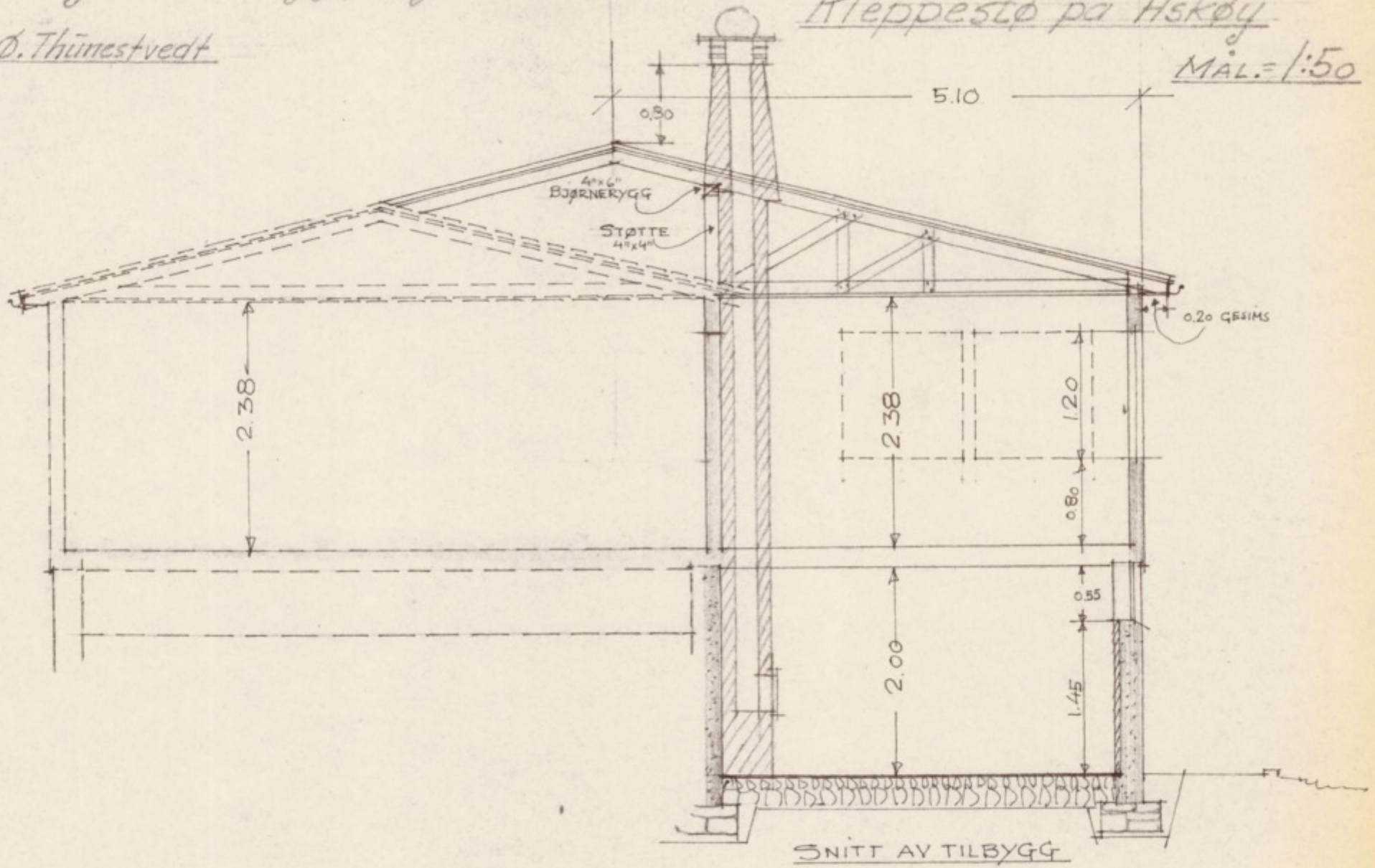
Tegnet nov. 1960
Sigm. Nakstad
ARKITEKT

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Kleppestø på Askøy

Herr Ø. Thunestvedt

MÅL.= 1:50



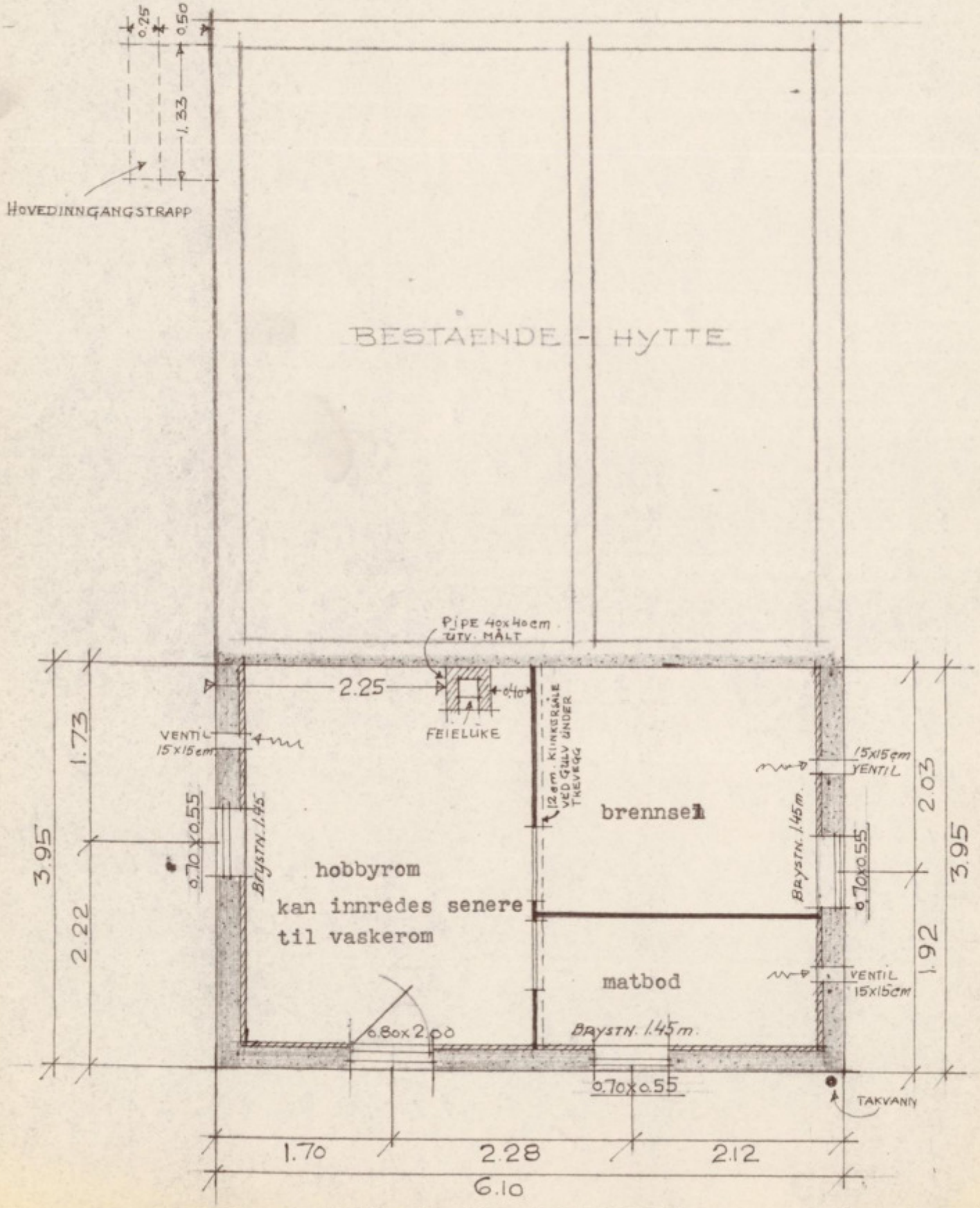
SNITT AV TILBYGG

Tegnet nov. 1960

Birger Hatlø

ARKITEKT

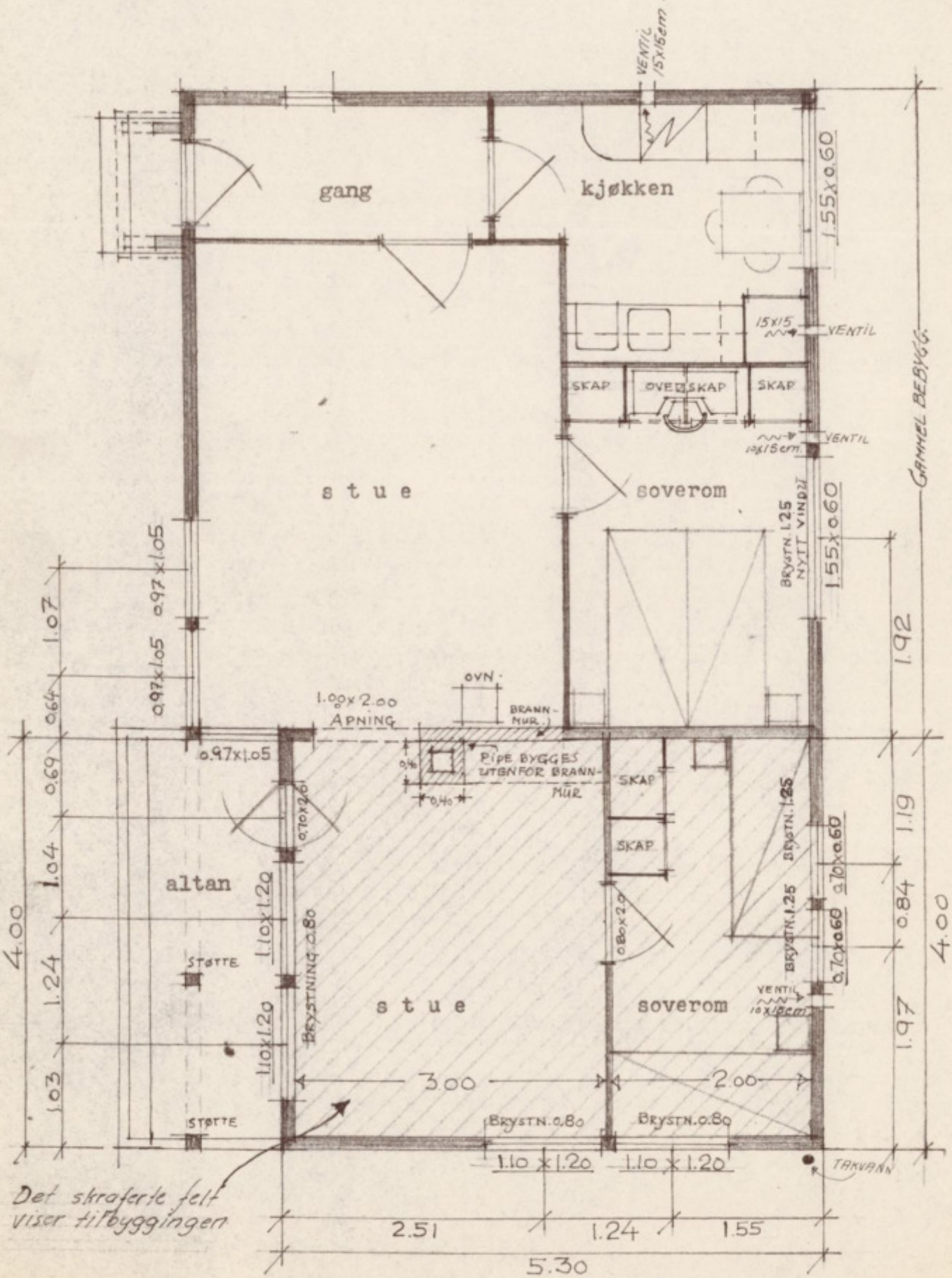
Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150
Herr Ø Thunestvedt
Kleppestø på Askøy
MÅL. = 1:50



Plan av kjeller (etter forandring)

Tegnet nov. 1960
Sign. Hallert
ARKITEKT

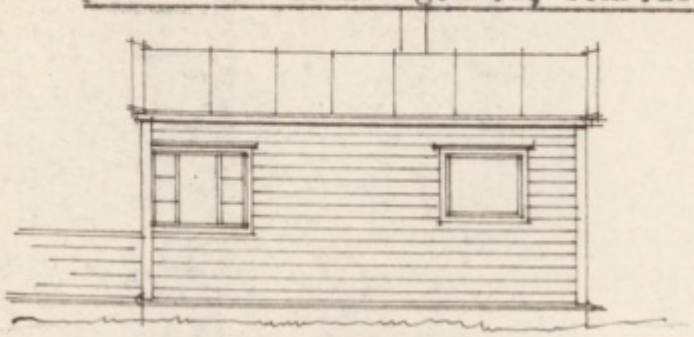
Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150
Kleppestø på Askøy
Herr Ø. Thunestveit.
MÅL. = 1:50



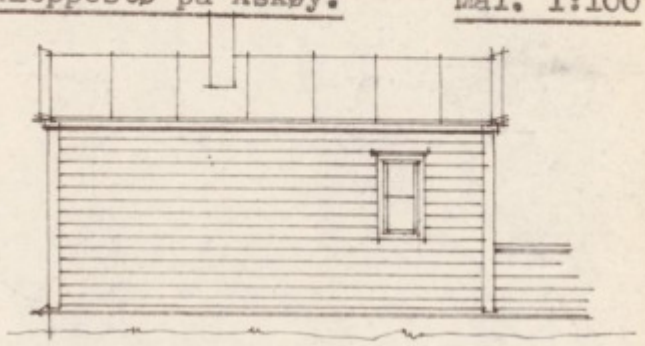
Plan av beboelse (etter forandring)

Tegnet nov. 1960
Sigm. Hakestø
ARKITEKT

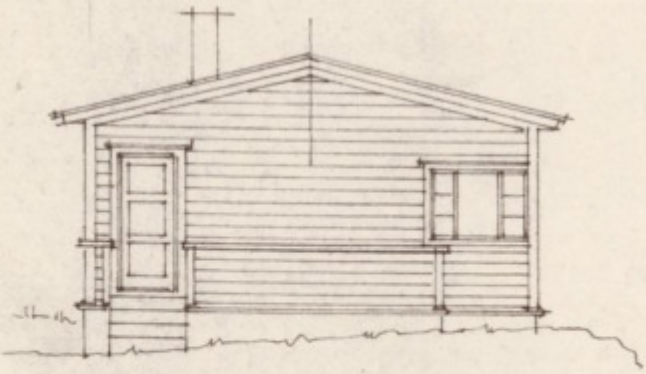
Tegning av fasader og beboelsesplan - før forandring - vedr. hus på eiend. "Solås" g.nr.8, b.nr.150, Kleppestø på Askøy. Mål. 1:100



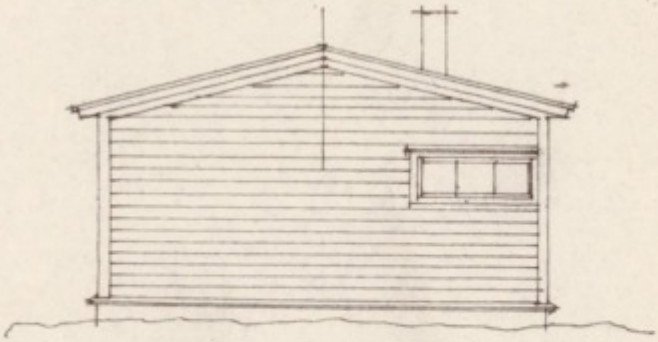
fasade mot nord-øst



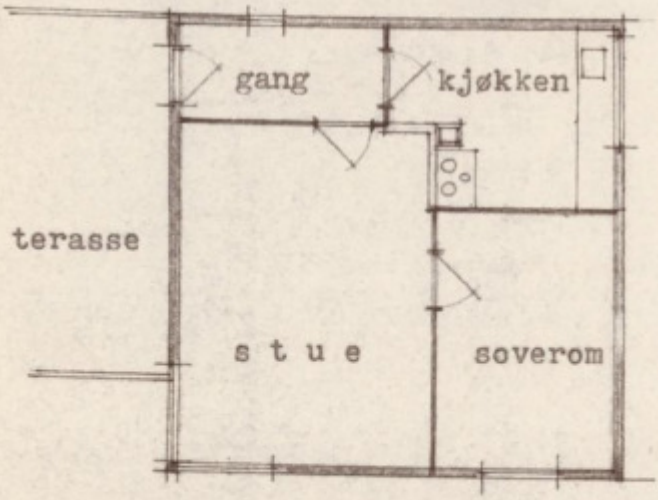
mot syd-vest



Fasade mot syd-øst

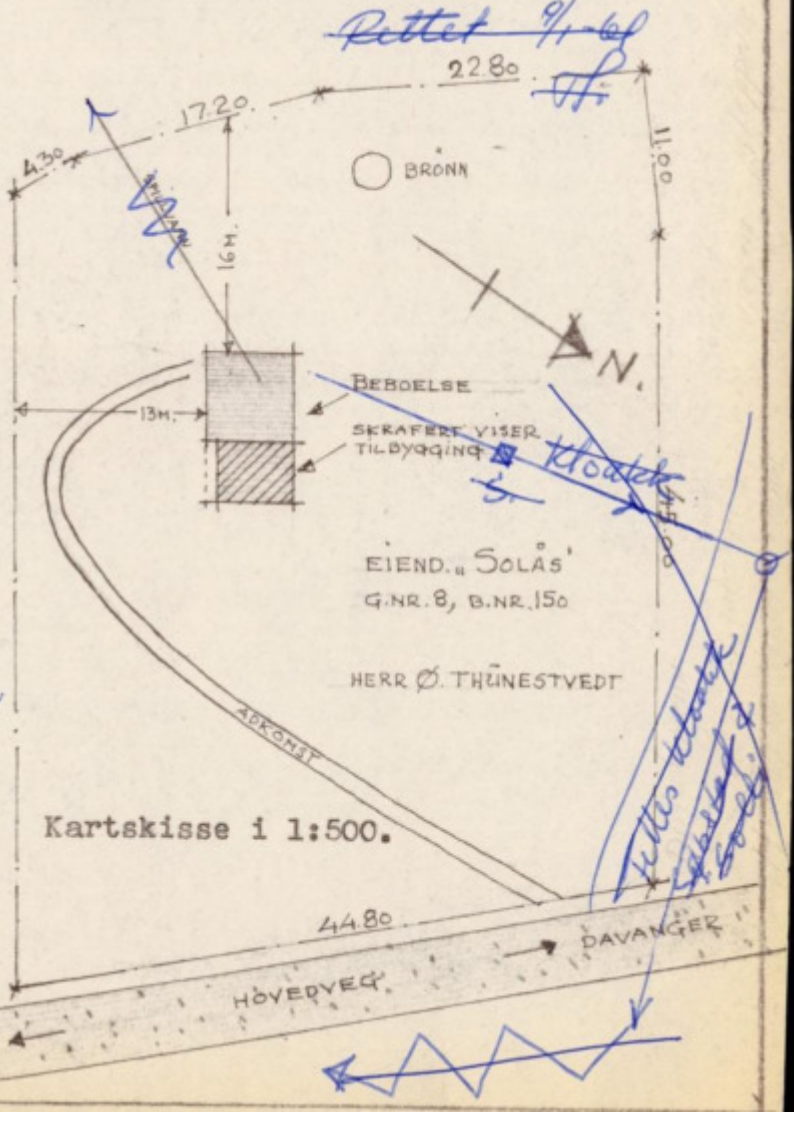


mot nord-vest



Plan før forandring.

Rettet 9/1-61



Kartskisse i 1:500.

Spillvanns-utslipp mot syd!

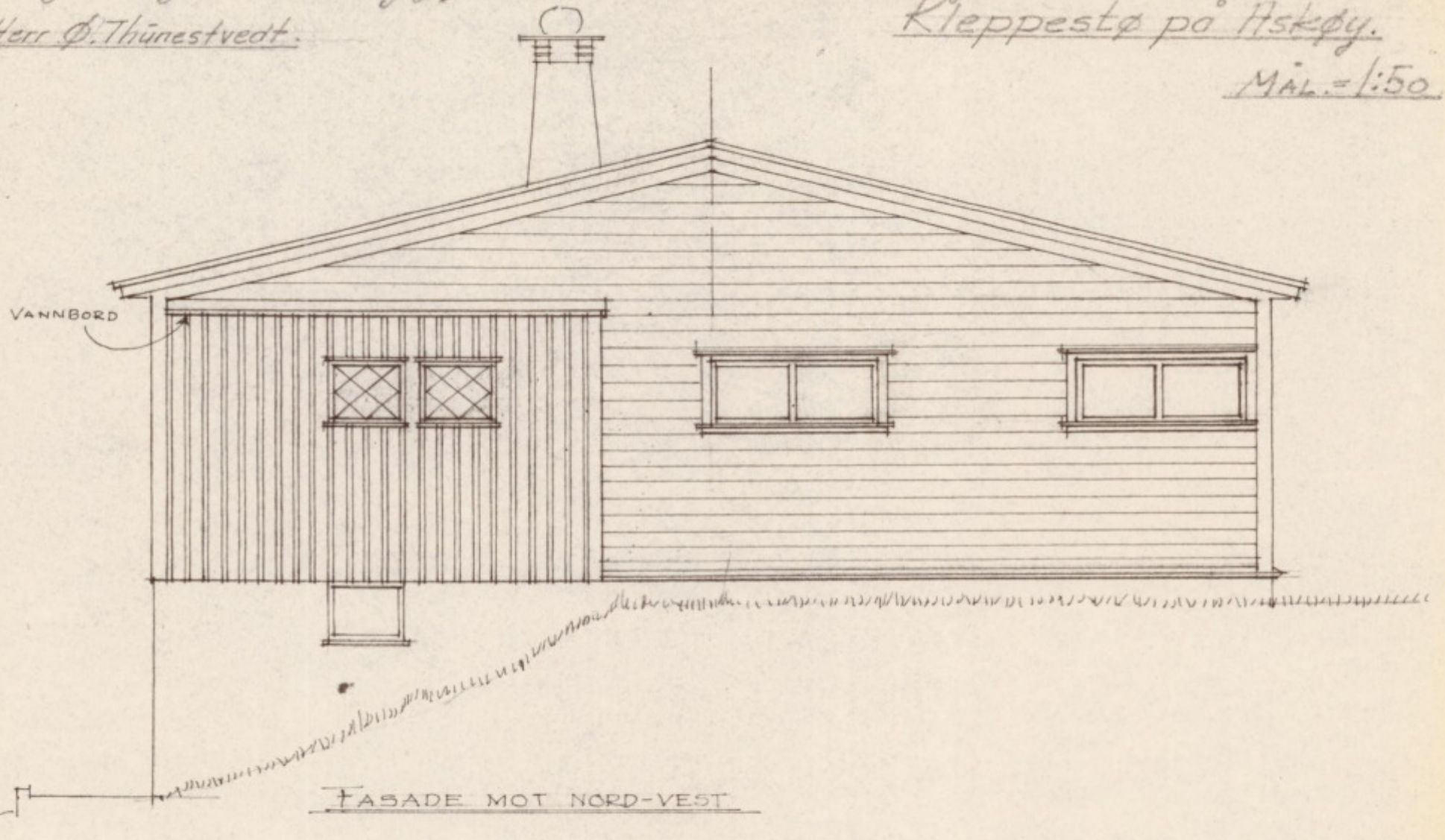
H.

Tegning av tilbygg vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Herr Ø. Thunestvedt.

Kleppestø på Askøy.

MÅL. = 1:50



FASADE MOT NORD-VEST

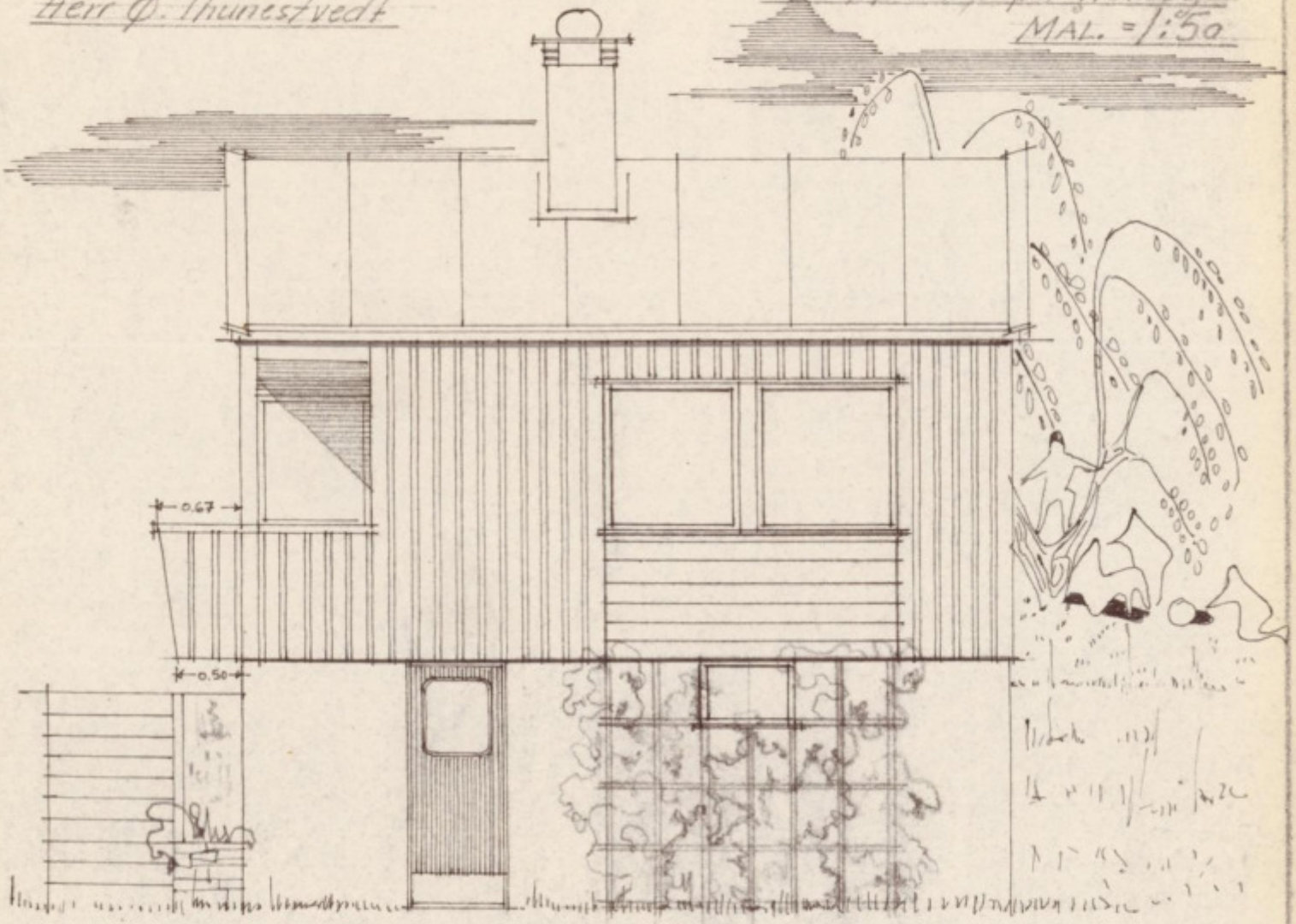
Tegnet nov. 1960
Sigm. Stabell
ARKITEKT.

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

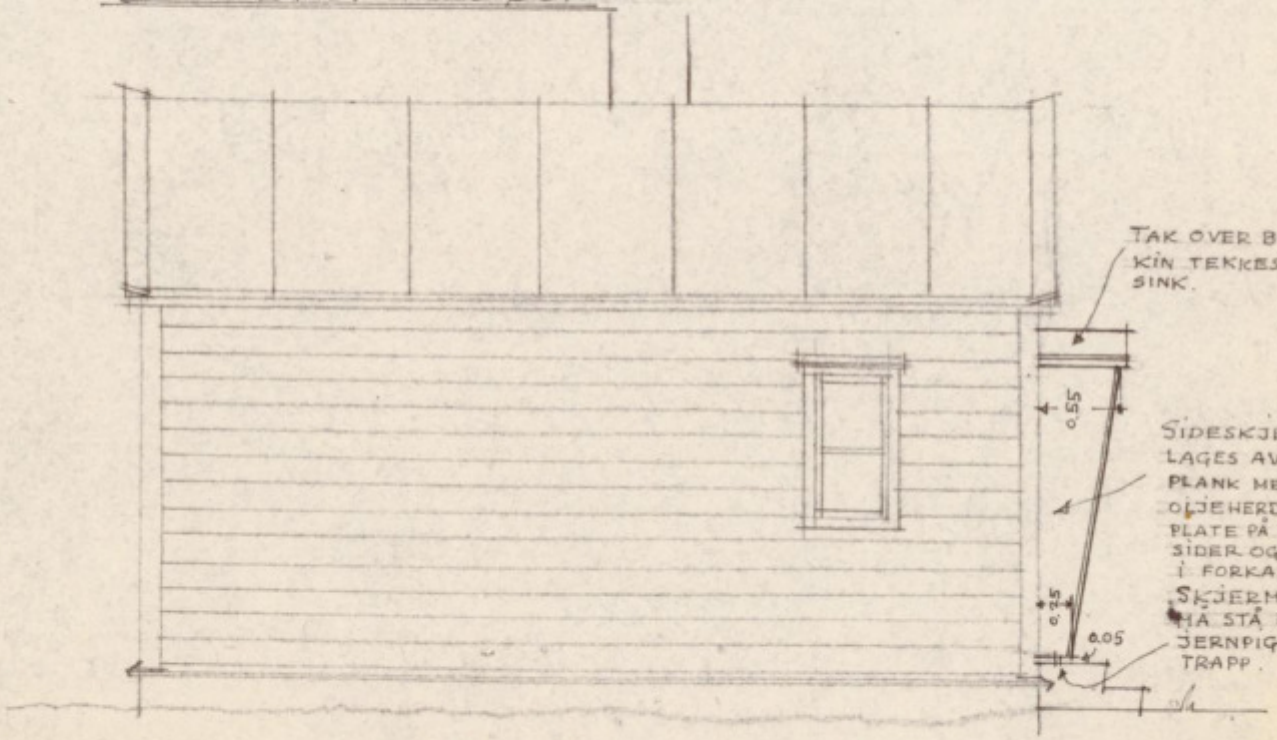
Herr Ø. Thunestvedt

Kleppestø på Askøy

MÅL. = 1:50



FASADE MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST.

Tegnet nov. 1960

Sigurd Hoel

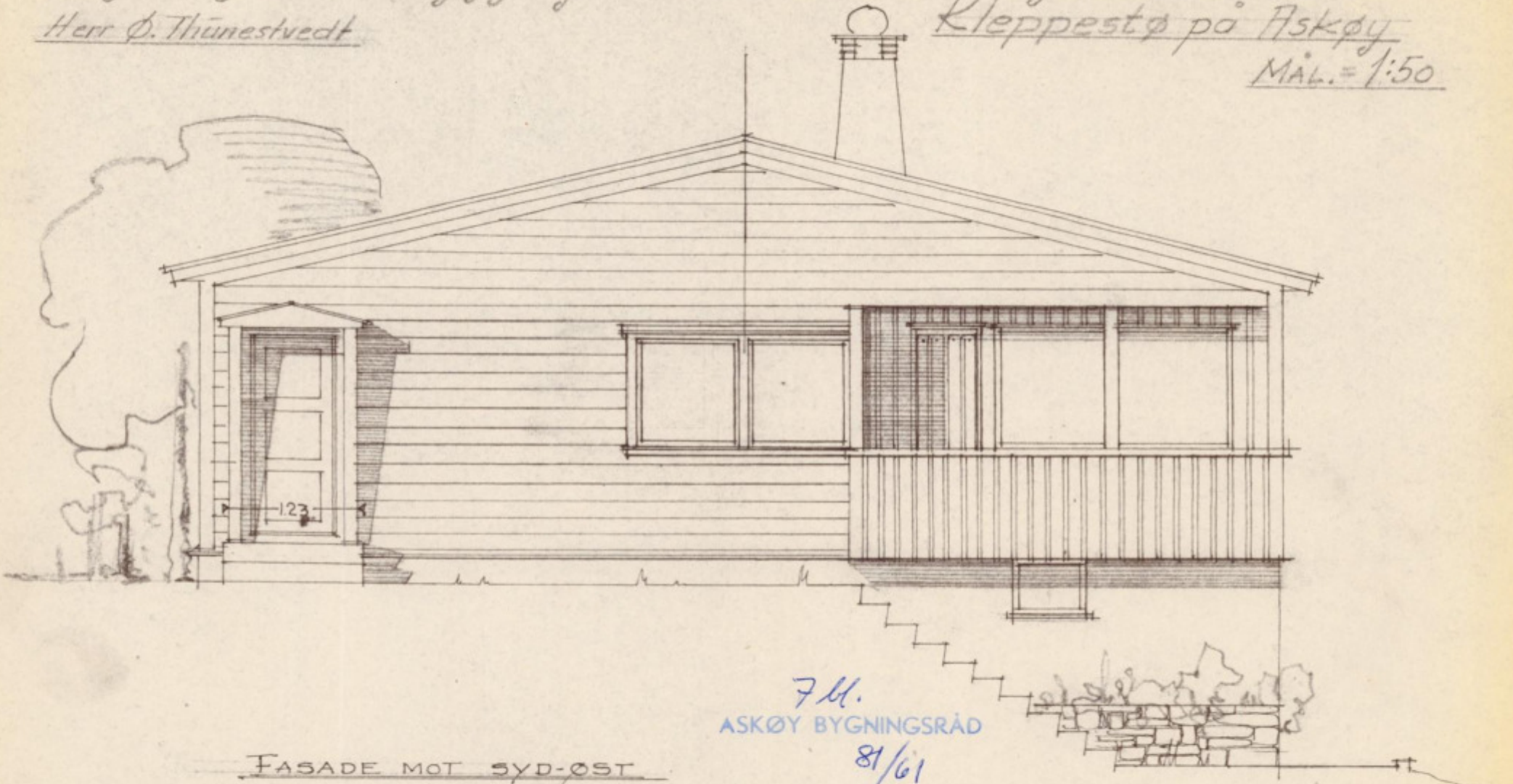
ARKITEKT.

Tegning av tilbygging vedr. eiend. „Solås" g.nr. 8, b.nr. 150

Herr Ø. Thunestvedt

Kleppestø på Askøy

MÅL. = 1:50



FASADE MOT SYD-ØST

7 M.
ASKØY BYGNINGSRÅD
81/61

tomtens størrelse 2250 m²

kal kulerk byggekostnader kr. 10.000,-

Tegnet nov. 1960
Bjørn Halsetts
ARKITEKT.

TINGLYST
DOKUMENT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 166-23-0150 (Kamilla Sørensen)
Vår referanse: 3231819/21859369
Bestilling: C3 2023-07-07 (4) 101

Dato
07.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9900	50	22.10.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627 ASKØY	8	150	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/9900/50
Uthentet 2023-07-10 10:14

22.OKT.79 9900 kf

ERKLÆRING

Nåværende og senere eiere av Gnr 8/Bnr 175
og Gnr 8/Bnr 150 i Askøy
erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av vannledning som er felles for de to eiendommene, samt drift og vedlikehold av sentrifugalpumpe beliggende på Gnr 8/Bnr 150.
Nåværende og senere eiere av Gnr 8/Bnr 175
skal også ha adgang til å vedlikeholde den del av vannledningen tilhørende Gnr 8/Bnr 175
som ligger på Gnr 8/Bnr 150.

Kleppestø 12.10.1979

Eier av Gnr 8/Bnr 150

Bernard Thunestvedt

Bernhard Thunestvedt

Eier av Gnr8/Bnr 175

Øystein Søbstad

Øystein Søbstad

KART

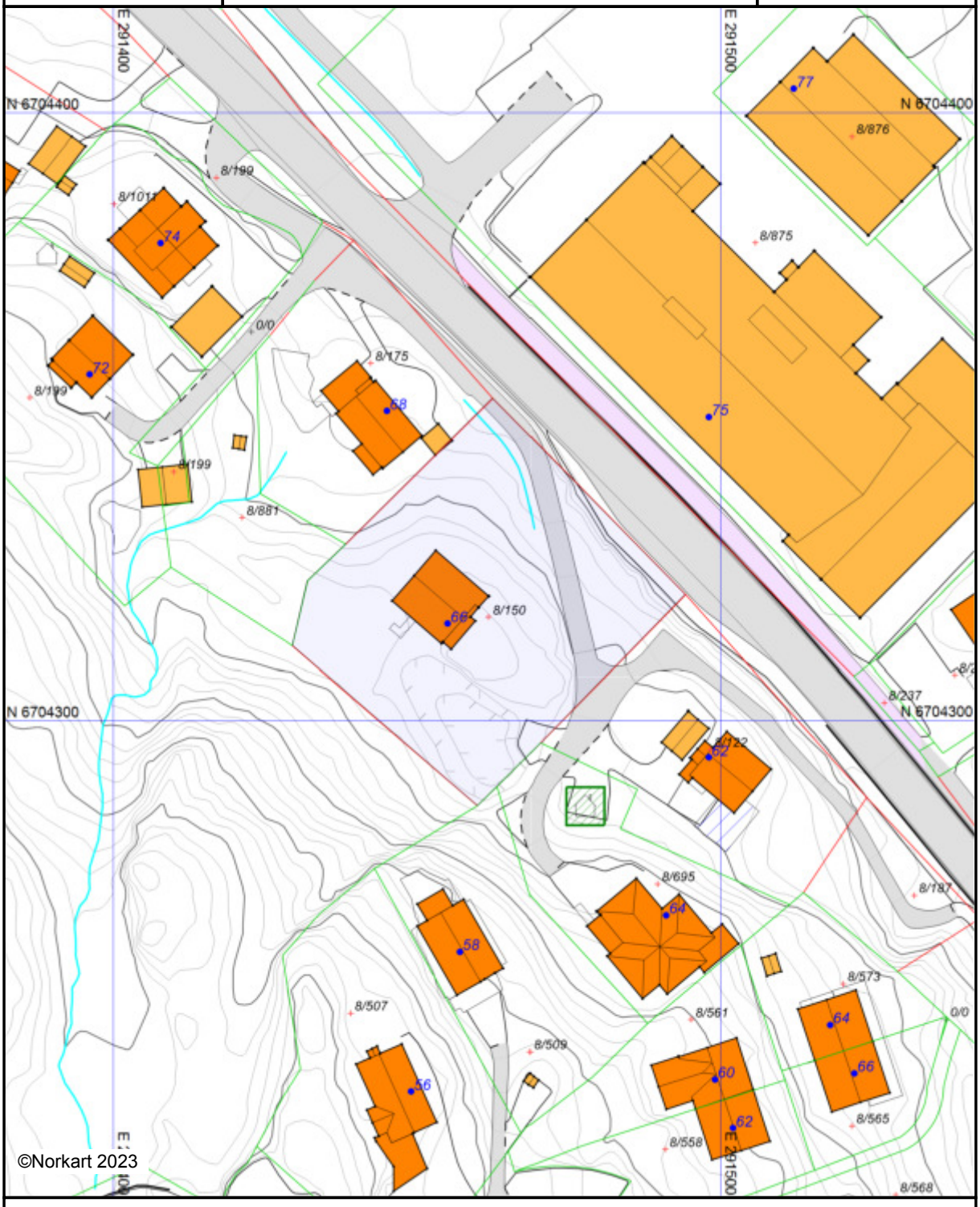
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/150
Adresse: Kleppevegen 66
Utskriftsdato: 15.08.2023
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

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

Godkj. Bygningsendring

AndreTiltak - flate

SamferdselTiltak - flate

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Gang/Sykkelveg

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Autovern

Gangfeltavgrensing

Vegskulderkant

Vegbom

FartsdemperAvgrensning

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Forsenkningkurve 5m

Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Elv

Elv/Bekk

Elvekant

Kanal/Grøft

Kanal/Grøft

Kanalkant

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Bygning punkt

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

PLANRAPPORT INFO

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 15.08.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleppevegen 66, 5300 KLEPPESTØ								

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

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 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/9001/Dokumenter/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 284 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 910 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 206 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_2 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal	1 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	_
	Delareal	1 m^2
	KPHensynsonenavn	H110_1
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	279 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_4627/gl_planarkiv.aspx?planid=279)	
Navn	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.09.2008	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4627/279/Dokumenter/Plan%20279%202014_360_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	27 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	KV7
	Delareal	204 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	f_KV6
	Delareal	36 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_FTA
	Delareal	90 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_AVG

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

NABOLAGSPROFIL

Kleppevegen 66

Nabolaget Kleppe - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kleppe skole (1-7 kl.) 301 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 477 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 605 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	14 min 9.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Askøy	10 min
Askøy Amfi	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torvgarden Linje 480, 493, 495, 496, 497, 499	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	19 min 17.2 km
Bergen Flesland	24 min

BARNEHAGER

Kleppe barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1 km
Haugen barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km
Kleppestø barnehage (0-5 år) 93 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askøy	10 min
Kiwi Kleppestø	4 min

VARER/TJENESTER

AMFI Askøy	10 min
Apotek 1 Askøy	10 min
Askøy Vinmonopol	22 min

SPORT

Nordre Krokås ballplass	8 min
Kleppe Skole Ballbinge	11 min
Energi Trening	24 min
Family Sports Club Askøy	5 min

«Rolig, kort vei til skole, barnehage, buss, Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

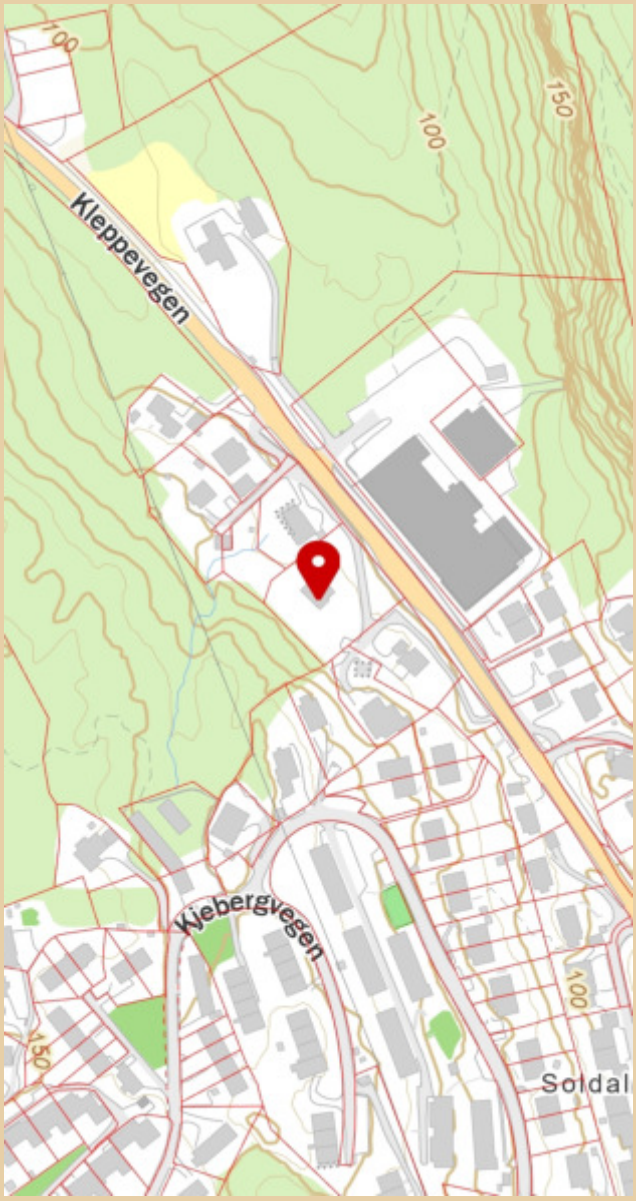
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Syd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kleppevegen 66
Gnr. 8 Bnr. 150 i Askøy kommune

Oppdragsnummer:
166-23-0150

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Grøtte

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 92 86 85 79

E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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.

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

Notater

Notater