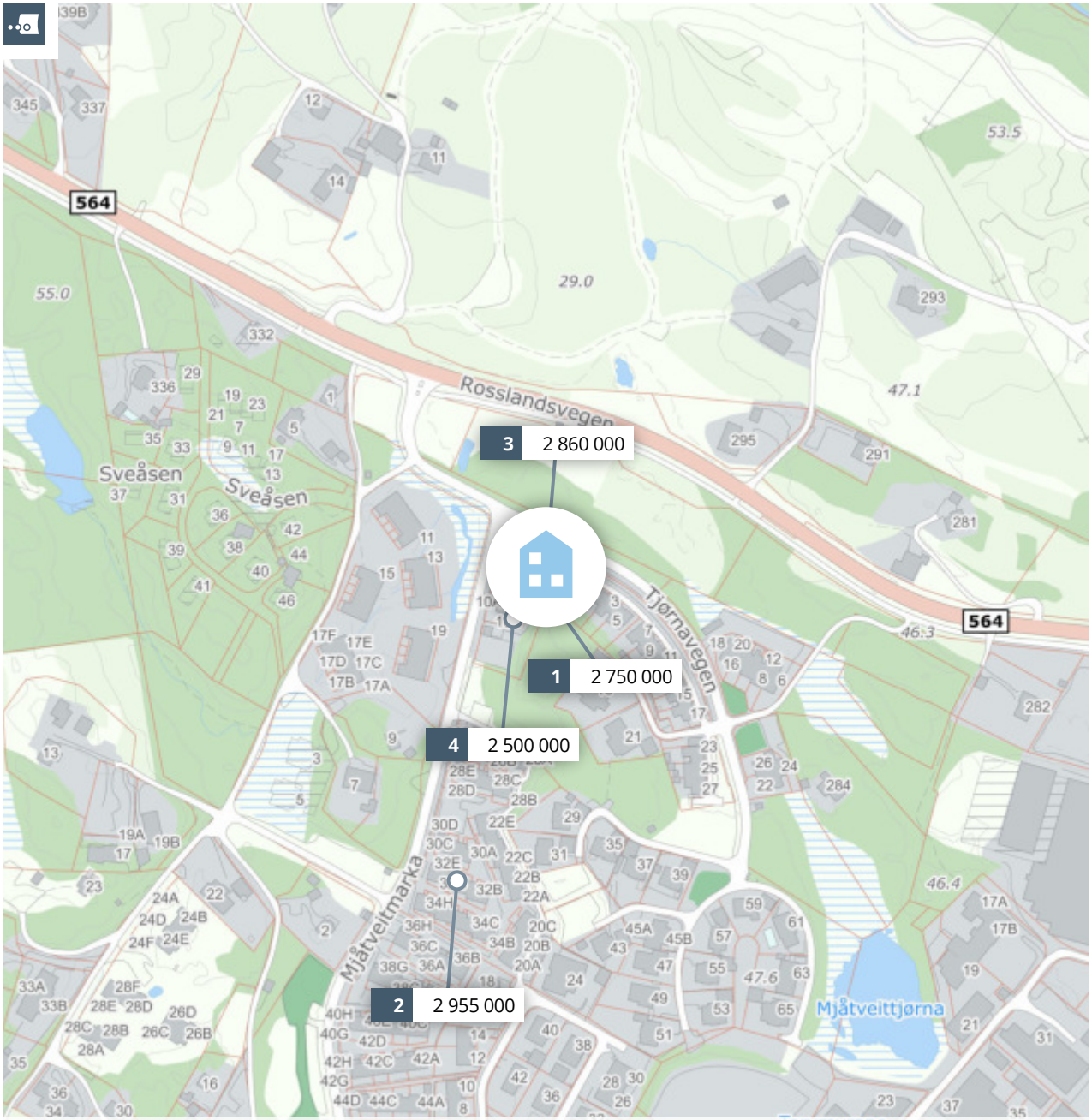
MJÅTVEITMARKA 12B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Eiendomskart
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
MJÅTVEITMARKA 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 12.10.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Træland Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mjåtveitmarka 12 B, 5918 FREKHAUG

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2011

GNR 322 BNR 213 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS MJÅTVEIT

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	41 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	67 m²
BRA	67 m²
Byggeår	2011

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mjåtveitmarka 12 A 66 m² 2011 1. etg 2 sov	02.11.2022	2 790 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**41 667**
2 Mjåtveitmarka 32 D 63 m² 2016 1. etg 2 sov	22.09.2023	2 690 000	**2 955 000**	0	2 955 000	**46 905**
3 Mjåtveitmarka 12 B 65 m² 2011 2. etg 2 sov	02.06.2022	2 500 000	**2 860 000**	0	2 860 000	**44 000**
4 Mjåtveitmarka 10 A 67 m² 2011 1. etg 2 sov	15.06.2020	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**37 313**

Leiligheten i Mjåtveitmarka 12 B har en trivelig beliggenhet i et rolig og barnevennlig nabolag på Frekhaug. Her er avstandene korte til alt du måtte trenge av servicetilbud og andre fasiliteter. Mjåtveitmarka er virkelig å anse som et fremadstormende nabolag med en bred spredning av beboere i alle aldre.

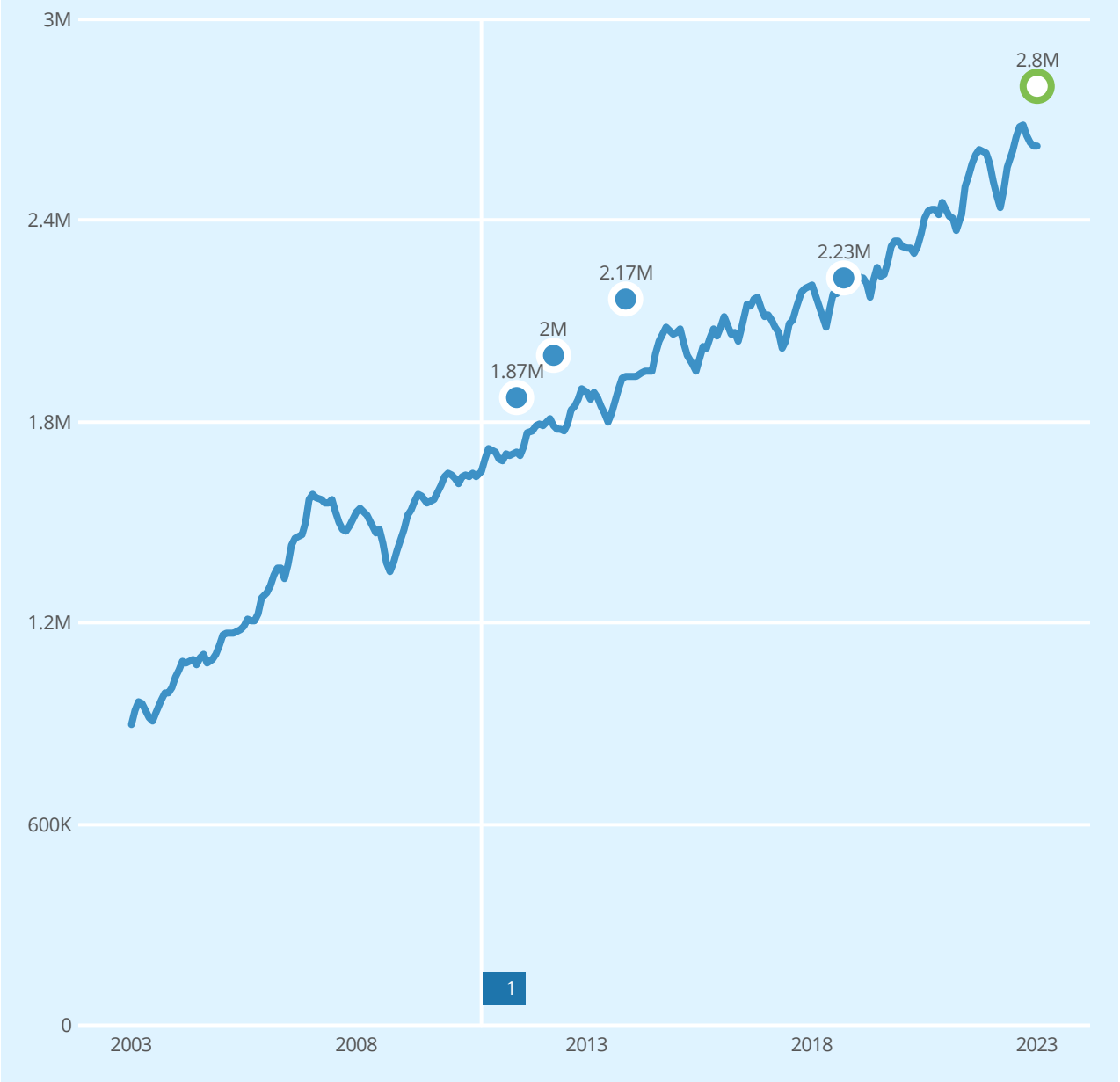
Boligen er bygget i 2011 og er utstyrt med både praktiske og moderne kvaliteter:
- 2 soverom
- Balansert ventilasjon
- Rentbrennende vedovn
- Rør-i-rør-system
- Nyere, slitesterk laminat
- Parkeringsmulighet

Alt i alt er leiligheten i Mjåtveitmarka 12 B en moderne og komfortabel bolig med attraktive fasiliteter og en praktisk beliggenhet. Her ligger virkelig alt til rette for en behagelig og komfortabel tilværelse.

Estimert markedsverdi: kr. 2 700 000,- til kr. 2 900 000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



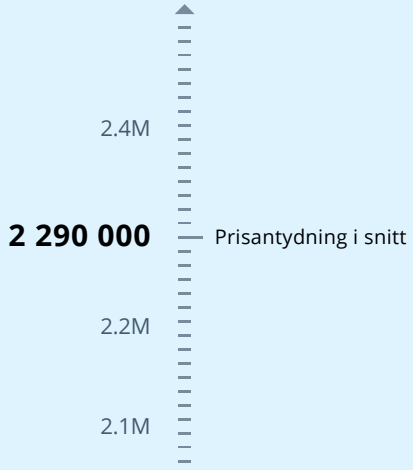
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.05.2019	27.05.2019	25.07.2019	2 300 000	2 230 000	0	2 230 000
01.04.2014		15.05.2014	2 190 000	2 165 000	0	2 165 000
17.09.2012	28.09.2012	31.12.2012	2 150 000	2 000 000	0	2 000 000
28.11.2011		28.11.2011	-	1 870 000	-	1 870 000

Leiligheter til salgs i MJÅTVEIT grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i MJÅTVEIT grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

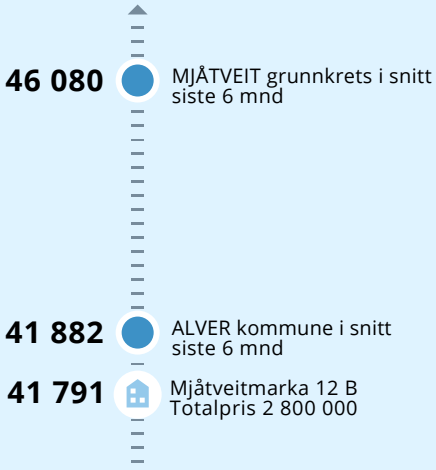


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Mjåtveitmarka 12 B, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 322, bnr. 213, snr. 7

Areal (BRA): Leilighet i boligbygg med flere boenheter 67 m²



Befaringsdato: 03.10.2023 **Rapportdato:** 08.10.2023 **Oppdragsnr.:** 11280-1402 **Referansenummer:** GQ2023

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Gyldig rapport
08.10.2023

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.

Byggmester Skare AS



Byggmester Skare AS ble etablert i 2010. Vi tilbyr i dag taksering innenfor bolig, landbruk og næring.
Innenfor boligtaksering er det 2 rapporter som er mest i bruk.
En tilstandsrapport beskriver bygningsmassens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand på detaljnivå. Denne takstrapporten er den mest brukte i forbindelse med boligsalg idag.
Den andre rapporten er verditakst som har som hovedmål å sette markedsverdi på boligen/eiendommen, og inkluderer en enkel beskrivelse av boligen, generell standard og oppdateringer, tomten og beliggenhet.
Taksering av næringseiendommer baserer seg i stadig større grad på internasjonale standarder. Takstingeniør som utførertaksering av næringseiendommer skal ha tilleggsutdanning og god kunnskap om ulike metoder for verdisetting.
Landbrukstakst baserer seg på gårdens bestanddeler og gir en samlet verdi med deltall for dyrket mark, skog, driftsbygninger, kårhus, våningshus og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, 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.



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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Leiligheten har normal standard i forhold til alder på innredninger og overflater. Normalt med bruksslitasjer.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Flat takkonstruksjon av lecaelementer.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Taktekket med takfolie. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 3-lags glass.
- malt hovedytterdør o
- malt balkongdør i tre.

Balkong/terrasse:
Balkong med utgang fra stue, trebjelkelag og spaltegulv, trerekkverk/glassfelt øverst, ca 5 m².
Sarnafilduk som undergulv.

Balkong ved inngangsparti, trebjelkelag og spaltegulv, takoverbygg, metallrekkverk med glassfelt.

Trapp:
Utvendig metalltrapp mellom leilighetene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulvet har laminat, fliser i entrè.
- veggene har malte flater.
- taket har malte gipsplater, spotter i stue og bad.

Etasjeskiller:
Isolèrt trebjelkelag mellom leilighetene, gulvvarme på bad, vaskerom og i entrè.

Radon:
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige dører:
Fabrikkmalte glatte, hvite dører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad (4,8 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har fliser
- taket er malte plater
- gulvet er flislagt. Nedsenket gulv i dusjnisje (under badekar). Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- veggmontert toalett
- badekar

Det er balansert ventilasjon.

Fuktmåling:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuell vegg ligger mot vaskerom.

Vaskerom (3,4 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- veggene har sokkelfliser og malte plater
- taket er malte plater
- gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med:
- skyllekar
- bereder,
-sentralstøvsuger
- skap og benkeplass
- opplegg for vaskemaskin

Det er balansert ventilasjon.

Fuktmåling:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminert benkeplate. Platetopp og stekeovn er integrert. Resten av hvitevarene er frittstående.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløp:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Oppvarming:
Fast brensel, elektrisk

Pipe/ildsted:
Elementpipe, tekket over tak. Vegghengt vedovn i stue.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Internett:
Leiligheten har fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
Leilighet har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikring:
Leiligheten har røykvarsler og brannslange.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunn og fundamenter:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Drenering:
Selvdrenerende masser under bygning. Felles drenering under bygning.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Tomten:
Felles tomt som er gruset og asfaltert.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsledninger og vannledninger er fra 2011.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	67	67	0
Sum	**67**	**67**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

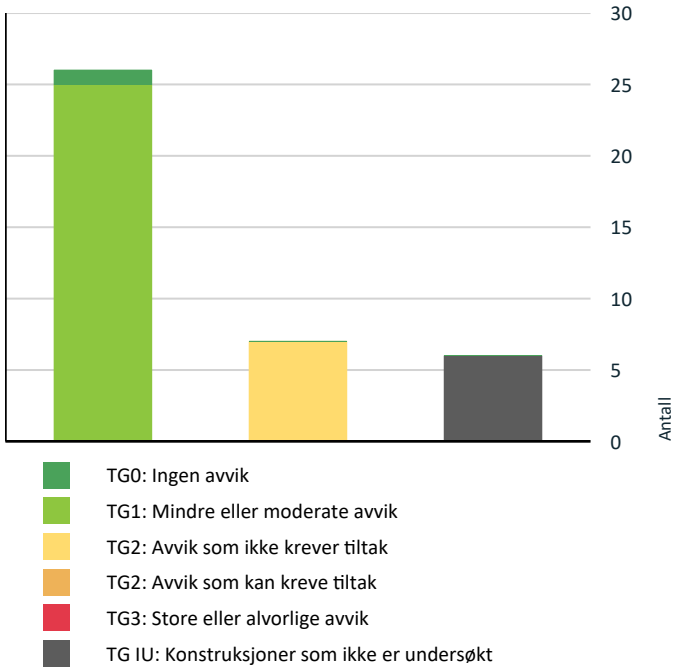
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er sendt av megler på e-post.

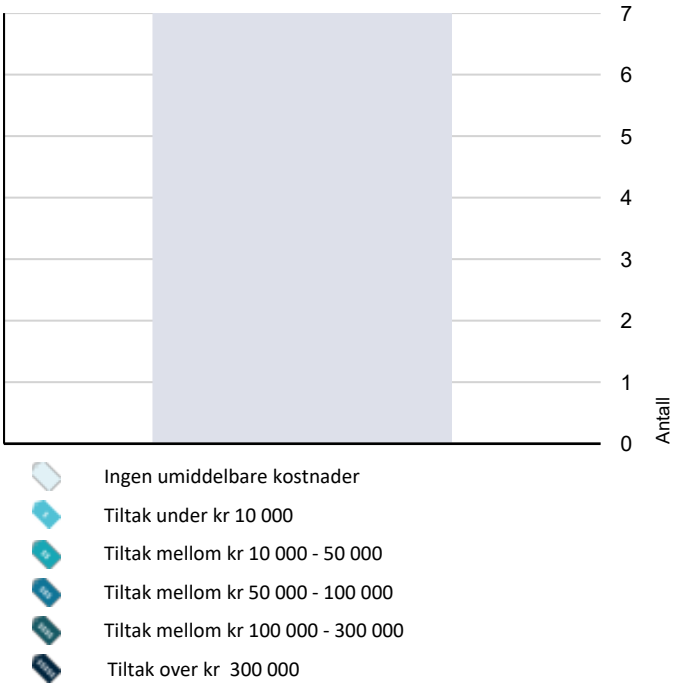
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
  Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
  Hjørnebordet ved terrasse har råteskade.
  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- **Utvendig > Dører** Gå til side
  Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  Terrassedøren har avvik.
  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
  Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
  Gulvet på soverommet er malt og malingen har skader.
  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (4,8 m²)** Gå til side
  Det er avvik:
  Når en spyler ned vann i toalettet, så spruter det en del vann opp på toalettsetet.
  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom (3,4 m²) Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Fordeleskap er plassert i taket på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger Gå til side

Det er avvik:

Av/på bryteren virker ikke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taktekket med takfolie. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Nedløp og beslag

TG IU

Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Råteskadet kledningsbord på hjørnet.





Fasade ved bod



Fasade med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Hjørnebordet ved terrasse har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Flat takkonstruksjon av lecaelementer.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer



Vinduer

Dører TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Terrassedør, trenger justering



Inngangsdør

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedøren har avvik.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Terrassedøren trenger justering/ smøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Balkong med utgang fra stue, trebjelkelag og spaltegulv, trerekkverk/glassfelt øverst, ca 5 m². Sarnafilduk som undergulv. Balkong ved inngangsparti, trebjelkelag og spaltegulv, takoverbygg, metallrekkverk med glassfelt.



Balkong

Tilstandsrapport

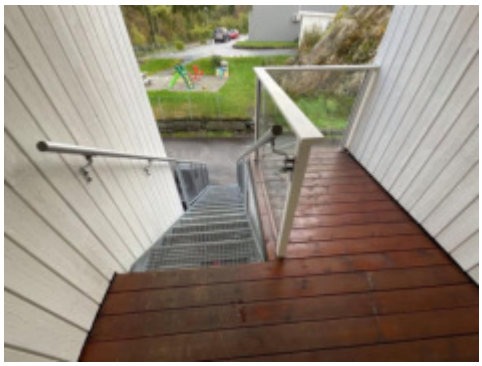


Terrasse ved inngangsparti

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i galvanisert stål mellom leilighetene.



INNVENDIG

Overflater

TG 2

På gulv er det laminatgulv, fliser i entrè.
På vegger er det malte flater.
Taket har malte gipsplater, spotter i stue og bad.



Overflater i stue



Overflater på soverom



Overflater på soverom



Gulvet på det ene soverommet er malt, malingen har skader.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Gulvet på soverommet er malt og malingen har skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Isolèrt trebjelkelag mellom leilighetene, gulvvarme på bad, vaskerom og i entrè.

Radon

TG 1

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe, inntekket over tak, vegghengt vedovn.



Vedovn i stue



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe



Luftingen til ovnen er løs

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte hvite dører.



Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad



Bad

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt nedsenket gulv i dusjnisje (under badekar). Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.



Når en spyler ned vann i toalettet, så spruter det en del vann opp på toalettsetet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Når en spyler ned vann i toalettet, så spruter det en del vann opp på toalettsetet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelse av toalettet er anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuell vegg ligger mot vaskerom.

ETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom

Overflater vegger og himling

TG 1

På vegger er det sokkelfliser og malte plater.
Malte plater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekar, bereder, sentralstøvsuger, skap og benkeplass og opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (31,7 M²)

Overflater og innredning TG 1

Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminert benkeplate, frittstående hvitevarer, oppvaskmaskin og kjøleskap. Platetopp og stekeovn er integrert.



Kjøkken



Kjøkken

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rørskap

Vurdering av avvik:

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

Fordeleskap er plassert i taket på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Sprutsikringsplate får ikke tiltenkt funksjon da skapet er i taket. Det er fare for følgeskader om det oppstår lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.



Varmtvannstank TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Sentralstøvsuger

TG 2

Det er montert sentralstøvsuger med skjult rørføring i boligen, oppsamleren er plassert på vaskerommet.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Av/på bryteren virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nytt håndtak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

TG 1

Leiligheten har fiberbredbånd.



Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Leilighet har sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2021 Montering av platetopp
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Eier har opplyst at det er bestilt en el-sjekk i uke 42/2023.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har røykvarsler og brannslange.

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

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Drenering

TG IU

Selvdrenerende masser under bygning. Felles drenering under bygning.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Grunnmur og fundamenter

TG IU

Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Terrengforhold

TG IU

Felles tomt som er gruset og asfaltert.
Felles konstruksjon, ikke vurdert.



Området rundt bygget



Området rundt bygget



Området rundt bygget

Tilstandsrapport



Fellesområde

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger og vannledninger er fra 2011.

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	67	67	0	Entré (5,2 m²), Bad (4,8 m²), Vaskerom (3,4 m²), Soverom (11,3 m²), Soverom 2 (6,5 m²), Stue/kjøkken (31,7 m²)	Sportsbod (4,77 m²)
Sum	67	67	0		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Bruksareal er oppmålt etter N:S: 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2014. Bruttoareal er beregnet.
Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parantes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.
Sportsbod er målt til 4,77 m² og er ikke med i leilighetens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er sendt av megler på e-post.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2023	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	322	213		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Mjåtveitmarka 12 B

Hjemmelshaver
Boge Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligbygg med 4 leiligheter. Denne leiligheten ligger i 2.etasje og har en sentral beliggenhet i Frekhaug i Alver kommune. Solforholdene er gode. Det er kort vei til Frekhaug senter med dagligvarebutikker og offentlige servicetilbud.
Det er ca. 8 min til Knarvik senter og ca.25 min Bergen sentrum med bil.

Adkomstvei

Avkjørsel fra offentlig vei til felles parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_125620060002
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:24.06.2009
Treff i valgt plan

Arealformål

Eierform: annen eierform

Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltbetegnelse: B8-ks

Areal: 2478.07

Om tomten

Felleseie tomt på 1138m²
Tomten er opparbeidet med grus, asfalterte veier, sandkasse, grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 230 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift		Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Sendt av rekvirent på e-post.	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/GQ2023

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

Andre bilder



Sportsboden innvendig



Sportsbod.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	195230134

Adresse	Mjåtveitmarka 12B		
Postnummer	5918	**Poststed**	FREKHAUG

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Utdanningsforbundet	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Ingrid	**Selger1etternavn**	Boge

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

Firmanavn: SKARSVÅG RØR OG INTERIØR AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet benkeplate på servant, montere bollevask og kran 2023

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

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 06.10.2023

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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	BOV
Redegjør for hva som er gjort og når	Takreperasjon

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	BOV
Redegjør for hva som er gjort og når	Ventilasjon. Service. Bygget om luftinntakene til anlegg på tak for å ikke fange opp røyk fra pipene.Ny hovedmotor på ventilasjonanlegg i leiligheten 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Samsvarserklæring 2021 i forbindelse med tilførsel av ny leding til platetopp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Gjennomføres uke 42,2023.

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

Kommentar	

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
06.10.2023

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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.

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
06.10.2023

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.

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.

Boge, Ingrid

Signert av

bankID

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
06.10.2023

EIENDOMSKART



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 322_213_0_7_

Målestokk: 1:1000

Dato: 29.09.2023

UTM sone 32 EUREF89

TEGNINGER

GNR 22 BNR 213



MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur, næring og tekniske tenester

30 MAI 2011

J.nr. 11/8027
Ark. 22/213
Saksid. 11/1021-1

Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: 1etg Seksjonering

Kartgrunnlag oppdatert
010610 Euref 89

N

1 m 5 m 10 m

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Felles
Tsnr:
Delingsplan
1.etg
2.etg
Forlengelse til eiendomsgrense

Prosjekteringsgruppen:
ARK: Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 1
5013 Bergen
tlf. 55 30 28 28
faks 55 30 28 29

Fase: Utkast til seksjonering

Tysseland Arkitektur AS

Tittel:
Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka
Frekhaug senter
5918 Frekhaug

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:
Filnavn: 0710 B8 Arbeidstegning 4.pln
Dato: 15.06.2010
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 0710
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 1etg Seksjonering

GNR 22 BNR 213



Tegningsnr.: A20-02
Revisjon nr.:
Type tegning: 2etg Seksjonering

Kartgrunnlag oppdatert
010610 Euref 89

1 m 5 m 10 m

N

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Felles
Tsnr:
Delingsplan
1.etg
2.etg
Forlengelse til eiendomsgrense

Prosjekteringsgruppen:
ARK: Tysseland Arkitektur AS
Strengaten 1
5113 Bergen
M. 55 30 28 28
r-nr. 55 30 28 29

Fase: Utkast til seksjonering

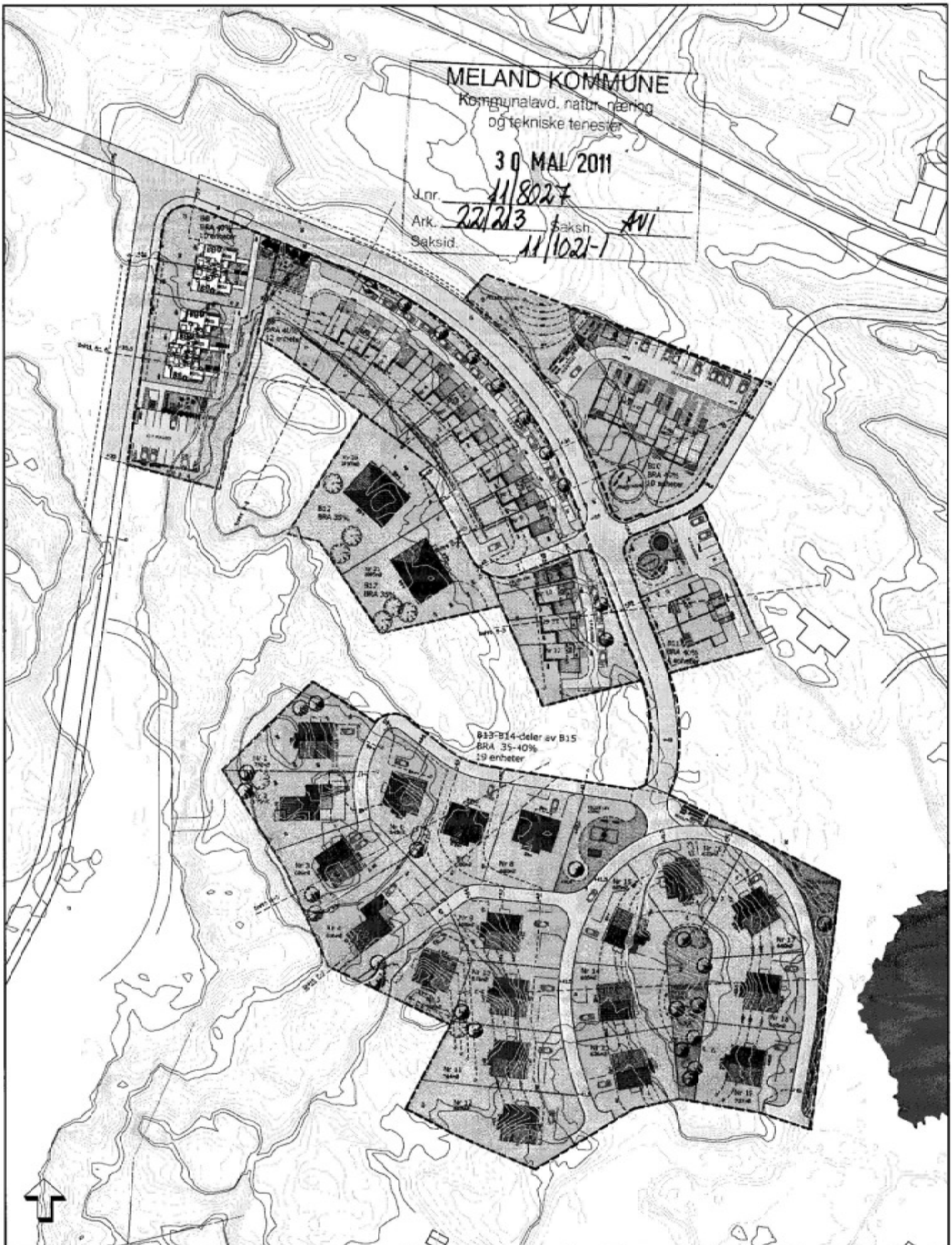
Tysseland Arkitektur AS

Tittel:

Walde Bolig AS
Mjåtveitmarka
Frekhaug senter
5918 Frekhaug

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:
Filnavn: 0710 B8 Arbeidstegning 4.pln
Dato: 15.06.2010
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 0710
Tegningsnr.: A20-02
Prosjektnr. for prosjekterende/ev
Type tegning: 2etg Seksjonering



GNR 22 BNR 213

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
30 MAI 2011
J.nr.
Ark. Saksh.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Mjåtveitmarka (gatenr.)
delfelt B8 gnr. 22 bnr. 213

Vedtatt i forbindelse med seksjonering av gnr.22 bnr. 213

§ 1 Navn, forretningskontor og formål
Eierseksjonssameiets navn er **Eierseksjonssameiet Mjåtveitmarka [gatenr.]**. Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 22, bnr. 213 i Meland kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjonseierne er deltagere i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av vedtektenes § 2, kan sameiemøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sin seksjon og eiendommen for øvrig.

Fellesarealer må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Hver av sameierne har eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass på fellesareal

§ 3 Felleskostnader
Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er å betrakte som felleskostnader og fordeles på sameierne etter sameiebrøken jf. eierseksjonsloven § 23.

Ut over den enkelte sameiers plikt til vedlikehold av egen bruksenhet jf. eierseksjonsloven § 20, er alt vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt felles sprinkleranlegg, gassanlegg, utebelysning og privat felles pumpekum for kloakk, sameiets ansvar.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, månedlig eller kvartalsvis, fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene samt dekning til vedlikeholdsfond jf. § 4.

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:
Mjåtveitmarka 12B
Gnr. 322 Bnr. 213 Snr. 7 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-23-0134

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 62 30 69

E-post: lampe@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