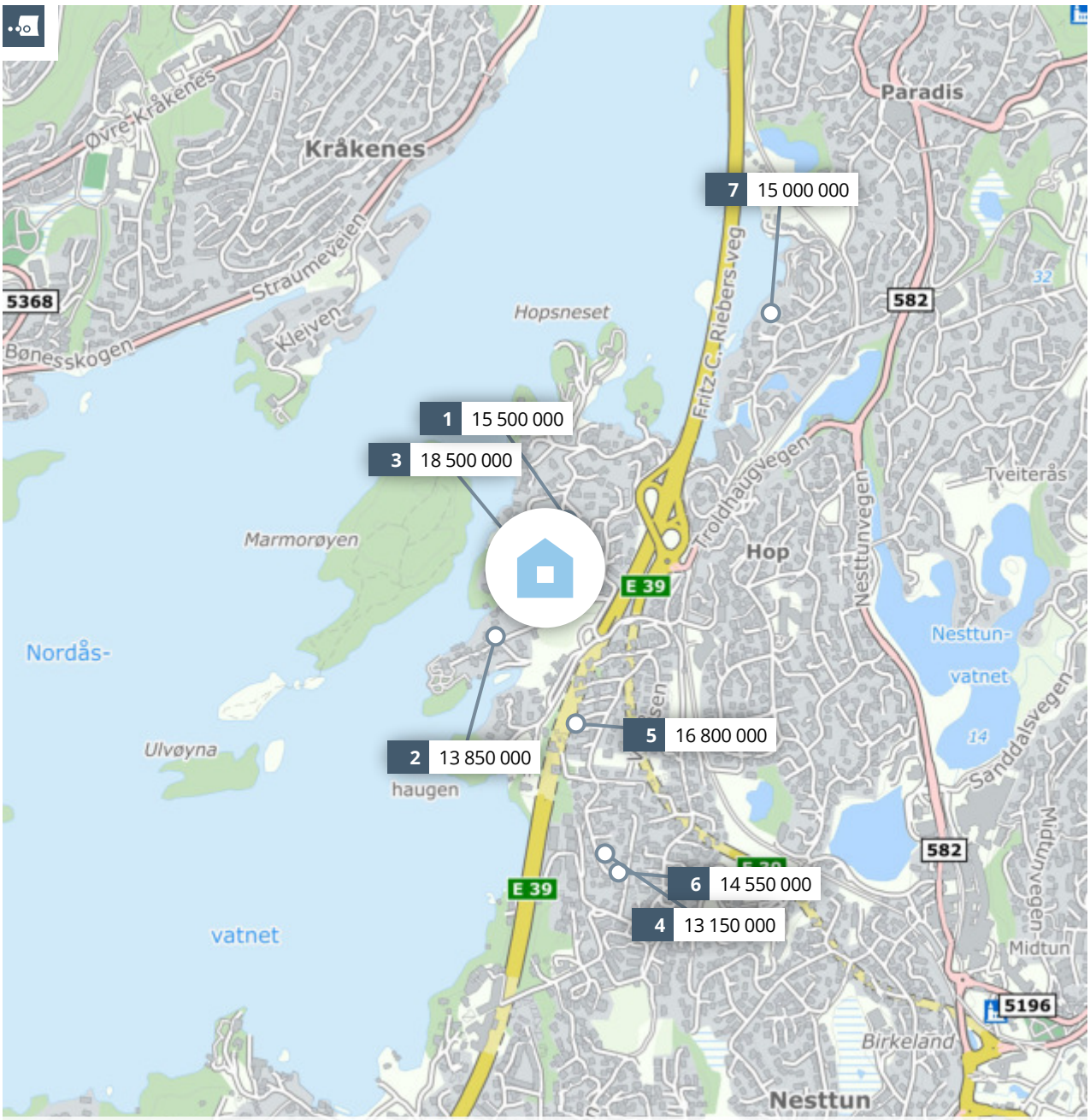
MARMORNESET 41

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MARMORNESET 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 08.02.2025

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: Eirik Runningen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Marmorneset 41, 5232 PARADIS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 41 BNR 1101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HOP

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	43 887
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	319 m²	41 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt					1 078 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Hopsnesvegen 12				14.06.2024	15 990 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**50 489**
	307 m²	1951	2 993 m²	6 sov						
2	Frants Beyers veg 27 A				31.03.2023	14 500 000	**13 850 000**	0	13 850 000	**56 762**
	244 m²	2010	684 m²	4 sov						
3	Marmorneset 25				23.04.2024	18 490 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**43 023**
	430 m²	2016	1 098 m²	7 sov						
4	Hopsåsen 34				14.01.2025	13 500 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**51 976**
	253 m²	1939	980 m²	6 sov						
5	Hopsåsen 19				16.11.2023	16 800 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**76 364**
	220 m²	1959	2 420 m²	4 sov						
6	Hopsåsen 38				18.06.2024	14 900 000	**14 550 000**	0	14 550 000	**46 935**
	310 m²	1953	1 034 m²	5 sov						
7	Wernersholmvegen 11				12.07.2024	15 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**41 899**
	358 m²	1899	3 254 m²	6 sov						

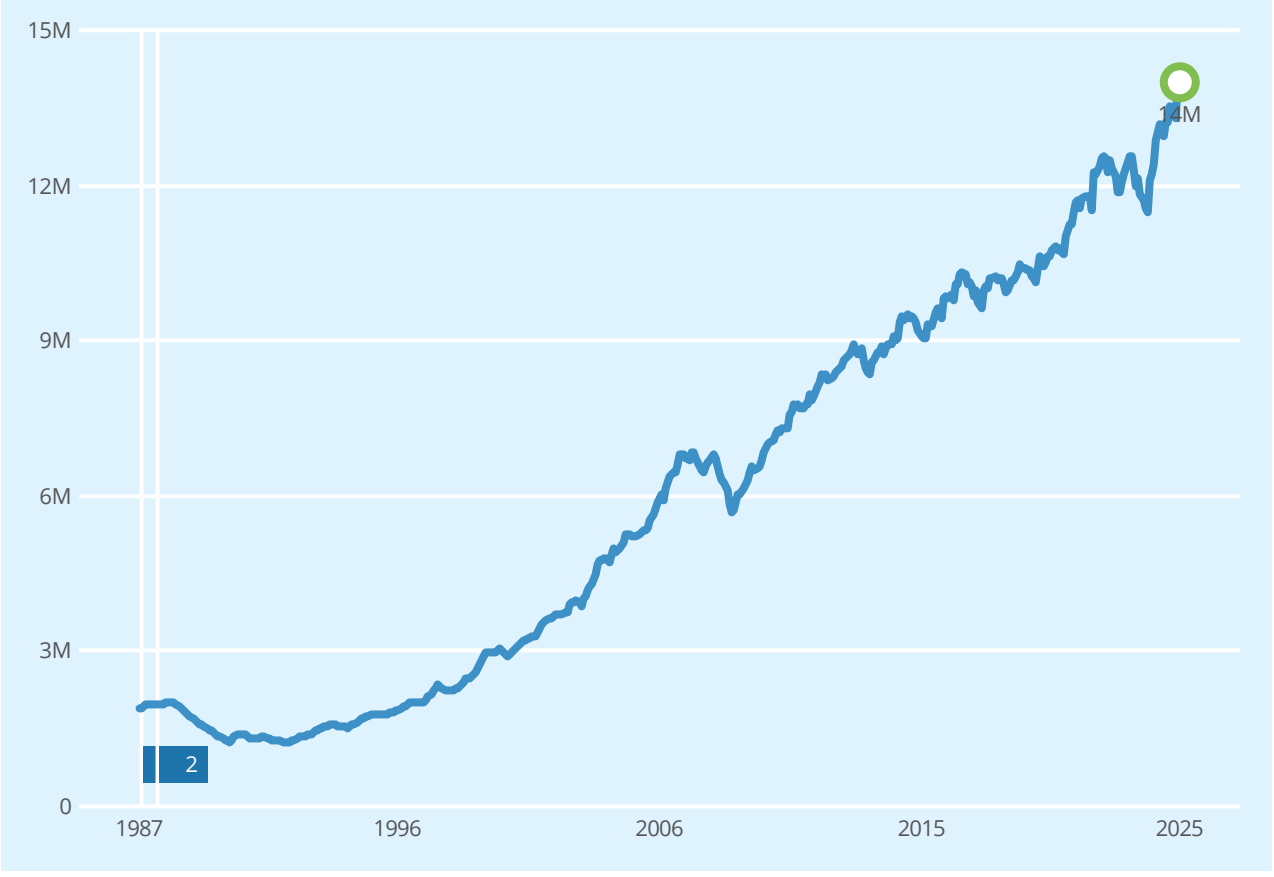
Boligen vurderes å ha en verdi mellom 14 000 000,- og 15 000 000,-.

Boligen har meget god beliggenhet i et attraktivt og etablert boligfelt på Marmorneset. Området er svært attraktivt grunnet sine fredelige omgivelser i kombinasjon med nærhet til sjø og kort avstand til alt du måtte ønsker av fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen er ett av de innerste husene i en blindgate, noe som gir svært barnevennlige omgivelser der barna trygt kan slippes ut i gaten uten bekymringer. Boligen ligger høyt og fritt på et høydedrag, noe som gjør at stuen og den enorme hagen oppleves som skjermet og usjenert. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt uteplass på 35 kvm. Her nytes fredelige omgivelser i kombinasjon med fin utsikt mot Nordåsvannet og sol fra morgen til kveld. I hovedetasjen finner du entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gjestetoalett og vaskerom. I loftsetasjen finner du loftstue, kontor og boder. I underetasjen finner du entré, 4 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og 2 boder. Boligen ble oppført med god standard fra byggeår, mens eier har jevnlig vedlikeholdt og oppgradert boligen slik at det er mange moderne og overflater og kvaliteter.

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen 08.02.2025

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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.06.1988		23.06.1988	-	47 060	-	47 060	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i HOP grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

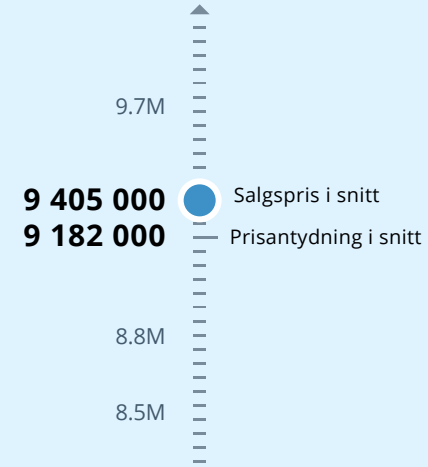


Annonsene har i snitt ligget ute i

129
dager

Eneboliger solgt i HOP grunnkrets siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

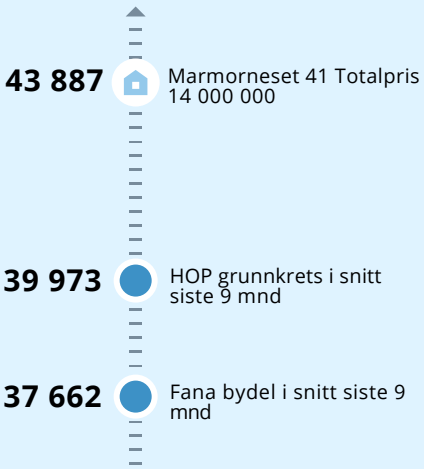


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Marmorneset 41
5232 PARADIS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1988
BRA: 319 m^2
BRA-i: 319 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	28	5	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Marmorneset 41
5232 Paradis

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25577

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter/ retningsavvik.
Støttemur er en natursteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i muren.

Støttemur langs vei mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

TG 3 settes på grunn av stedvis manglende rekkverk.
TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun etablert snøfangere foran inngangsparti 1.etg.
Det er ikke montert snøfangere, langs boligen og over balkong/uteplasser.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1 u.etg

Oppsummering

Flislagt bad, antatt fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.
Det registreres åpninger i flis nær dusjsone uten tetting.
Det er ikke registrert membran/tettesjikt ført under klemring i sluk.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2 u.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
Det registreres at to fliser er løs mot underlaget.
Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.

TG 3 settes på grunn av gulvskinne danner sperre mot sluk og to løse fliser.
TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom med gulvbelegg og malt stire på vegger, antatt fra byggeår.

Gulvet har feil fall og stedvis motfall.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
Det registreres slitasje på. gulvbelegg, riss/sprekker i skjøte og at belegg stedvis har løsnet fra underlag.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er kun registrert synlig grunnmursplast stedvis.
Det registreres manglende topplist på grunnmursplast.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under
bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.
Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i rom under terreng.
Det er generelt viktig åpåse at overflatevann ledes bort fra boligen.
Det bør etableres topplist på grunnmursplast og utkast på nedløp.
Oppgradering/utskifting av dreneringen bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for fuktskader.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har en alder som tilsier at vedlikehold kan være nødvendig over tid.

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

Grunnmuren bærer preg av alder og normal slitasje, det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet, vil det være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod i u.etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på over 16 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det er kun naturlig ventilering av rom under terreng.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med utgang fra vaskerom på ca 15,4m3.
Oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og terrassebord i trevirke.

Det registreres skjevheter i rekkverk.
Det registreres noe værslitte overflater og malingsavskalling.
Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.
Overflatebehandling må påregnes.
Utbedring av skjevheter i rekkverk anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/platting med utgang fra stue på ca 35,4m2.
Dekket i terrassebord i trevirke og filser.
Rekkverk i naturstein.

Rekkverket blir målt til 40 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Det registreres noe skjevheter i natursteinsmur/rekkverk.

TG 2 settes på grunn av alder og lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skjevhter er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Det bør etableres rekkverk iht dagnes krav.
Normalt vedlikehold som overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder på flere av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres punktert glass i vindu i u.etg
Det er påvist skadet glass i vindu med blyinnfattet glass i entré.

Det er ufullstendig beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det registreres stedvis noe værslitte overflater utvendig.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Utskifting av vindu med skadet må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer/dører i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Det registreres stedvis malingsavskalling.
Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres manglende/svak lufting i bunn kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i bunn av kledningen.
Normalt vedlikehold og lokale utbedringer/utskifting av yttervegg/kledning bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal/gjennomføringer i tak.
Det registreres utilstrekkelig/utett dampserre (plastfolie) i taket på kaldtloftet, som gir fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Det registreres fuktmerker i undertaket rundt rørgjennomføringer, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det registreres eldre fuktmerker/fuktskade etter en eldre lekkasje fra tak på loft, på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyde fuktverdier i synlig trevirke.

Det registreres at enkelte gipsplater i takkonstruksjonen på loft er løsnet.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Utbedring/forbedring av plast/diffusjonssperre bør påregnes.
Eldre fuktskade trevirke anbefales å skiftes ut.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Det registreres eldre fuktmerker/fuktskade etter en eldre lekkasje fra tak på loft, på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyde fuktverdier i synlig trevirke.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Ved belastning registreres stedvis rystelser i bjelkelaget.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i loftstue.
Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.
Registrert planhetsavvik på +/- 16mm i kjellerstue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Deler av pipe er innkledd i vegger.

U.etg:
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det bemerkes at det ikke er rent brennende ildsted.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter og benkeplate i trevirke på øyen, og i stein med planlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Varmeskuff.
- Induksjonsplatetopp med ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det registreres liten sprekk i glass på platetoppen.
Det registreres noe svelling på front til oppvaskmaksin og front under vask, samt hylle under kjøleskap.

TG 2 settes på platetopp og enkelte fronter på grunn av ovennevnt.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å skifte glass på platetopp.
Det bør påregnes lokale utbedringer i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Det er platetopp med kjøkkenvifte, ellers mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres tilluft på kjøkken.

Kjøkken: U.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres eldre fuktmerker/svelling i bunn av skap under vask.
Det registreres noe løs folie på fronter.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Ved bruk av kjøkkenvifte, blåses luft ut på bad i u.etg.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes utbedring/oppgradering av ventilasjon på kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Toalett bruker lang tid for å fylle vanntank.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det registreres enkelte spiler med åpning over 10cm, målt til 10,5-11cm.
Det registreres en løs spile i rekkverket.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å heve rekkverk til 90cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Løs spile i rekkverk bør festes.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad u.etg og vaskerom.
Stoppekran er plassert på soverom i uetg.

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør i kobber og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand, samt kontrollere trykkfall, anbefales vannrør ytterligere kontrollert/sjekket av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overspenningsvern.
- Overbelastningsvern.
- 19 kurser.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det registreres manglende deksel rundt enkelte lysbrytere.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga alder og ovennevnt, samt manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder: U.etg

Oppsummering

Det er ikke etablert fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og et bad i u.etg.
Naturlig ventilasjon via lufte plate i vindu.
Kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Ved bruk av kjøkkenvifte i u.etg, blåses luft ut på bad i u.etg.

Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
4mm lokaltfall i dusjsone.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu og dør er plassert i våtsone.
Vindu og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres noe misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det bemerkes at avstand fra flis ned til sluk er stor, utførelsen av membran ned til klemring i sluk er ikke anbefalt og det er risiko for skade i membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2 u.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det registreres ved fordelerskap at det er brukt dampsperre bak damtette membranplater.
Dette er en kan føre til kondens/fukt i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres at speil har skadet hjørne.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Speil bør skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 2 u.etg

Oppsummering av ventilasjon

Ikke fuksjonstestet grunnet sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres kontrollpanel til vifte.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom 4 i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Anbefalt høyde fra gulv til vindu som rømningsvei er 1m.
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.12.2024	**23.12.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørn Johan Sjaastad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Nanna Margrethe Mjellem**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**		

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Marmorneset 41, 5232 Paradis**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**1101**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, wc, entré u.etg og del av entré, belegg på vaskerom og boder u.etg, laminat på kjøkken u.etg, eldre tregulv i gang og soverom 1-3 u.etg.
Parkett i entré, gang, soverom, stue, loftstue, kjellerstue, kontor og kjøkken.
Vegger: Fliser på bad, ubehandlet gips i boder, noe tapet, ellers malte overflater med strie og slette vegger.
Tak: Ubehandlet gips i boder, ellers malte overflater.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2021:
- Varmepumpe installert av Godt & varmt AS
- Taktekking oppgradert, gjort av Tak og pris.
2019:
- Installert lader til elbil, utført av BGO elektro.
- Ny varmtvannsbereder, installert av Altivann as.
2018:
- Oljetank plumbert av Nortank.
2016:
- Ny kjøkkeninnredning fra Sigdal, snekkerarbeid utført av Byggmester Bjørn Kvingedal.

2011:
- 3 nye velux vinduer, satt inn av Engeseth og Hollevik Blikkenslagere.
- Bad 2 u.etg oppgradert.
2010:
- Bad 1.etg oppgradert.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue og i gang u.etg.
Varmepumpe i spise stue.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabel er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje og i innkjørsel.
Lader til elbil i garasje.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1988 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen har flere bygningsdeler som trenger utbedringer/oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	319	319	0	0	51
Garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**360**	**319**	**41**	**0**	**51**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	16	16	0	0	0
1. etasje	162	162	0	0	51
U. etasje	141	141	0	0	0
Totalt m²	**319**	**319**	**0**	**0**	**51**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	16	16	0	Trapperom (2,9m2). Loftsstue (8,4m2) - (ca 33,2m2 i gulvareal). Kontor (3,9m2) - (ca 12,1m2 i gulvareal).	Boder på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
1. etasje	162	162	0	Entré (6,4m2). Hall/gang (21,5m2). Soverom (19,2m2). Bad (9,8m2). Wc (1,5m2). Vaskerom (8,7m2). Kjøkken (23,3m2). Spisestue (15,4m2). Stue (50,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,37m.	
U. etasje	141	130	11	Gang (17m2). Bad 1 (10,7m2). Soverom 1 (13,7m2). Soverom 2 (10,2m2). Soverom 3 (8,6m2). Entré (5,1m2). Stue (29m2). Soverom 4 (11,6m2). Kjøkken (12,4m2). Bad 2 (5,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,35m.	Bod 1 (5,9m2). Bod 2 (4,6m2).
Totalt m²	**319**	**308**	**11**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**41**	**0**	**41**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	41	0	41		Garasje (40,6m2).
Totalt m²	**41**	**0**	**41**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er kun registrert synlig grunnmursplast stedvis.
Det registreres manglende topplist på grunnmursplast.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under
bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.
Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i rom under terreng.
Det er generelt viktig åpåse at overflatevann ledes bort fra boligen.
Det bør etableres topplist på grunnmursplast og utkast på nedløp.
Oppgradering/utskifting av dreneringen bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for fuktskader.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmuren har en alder som tilsier at vedlikehold kan være nødvendig over tid.

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

Grunnmuren bærer preg av alder og normal slitasje, det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Det registreres stedvis skjevheter/ retningsavvik.
Støttemur er en natursteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i muren.

Støttemur langs vei mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

TG 3 settes på grunn av stedvis manglende rekkverk.
TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet, vil det være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod i u.etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på over 16 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det er kun naturlig ventilering av rom under terreng.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong med utgang fra vaskerom på ca 15,4m3.
Oppført i trekonstruksjoner med rekkverk og terrassebord i trevirke.

Det registreres skjevheter i rekkverk.
Det registreres noe værslitte overflater og malingsavskalling.
Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.
Overflatebehandling må påregnes.
Utbedring av skjevheter i rekkverk anbefales.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse/platting med utgang fra stue på ca 35,4m2.
Dekket i terrassebord i trevirke og filser.
Rekkverk i naturstein.

Rekkverket blir målt til 40 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Det registreres noe skjevheter i natursteinsmur/rekkverk.

TG 2 settes på grunn av alder og lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skjevhter er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Det bør etableres rekkverk iht dagnes krav.
Normalt vedlikehold som overflatebehandling må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Eldre entrédører i trevirke.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Enkelte vinduer med blyinnfattet glass.
Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarm
Velux takvinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

To vinduer på kjøkken fra 2016
To vinduer på soverom 1 .etg, (antatt tidlig 2000)
Takvinduer fra 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder på flere av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres punktert glass i vindu i u.etg
Det er påvist skadet glass i vindu med blyinnfattet glass i entré.

Det er ufullstendig beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det registreres stedvis noe værslitte overflater utvendig.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Utskifting av vindu med skadet må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer/dører i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendige fasader er overflatebehandlet i 2021 av Vicktoria Renhold og Maling Service.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Det registreres stedvis malingsavskalling.
Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres manglende/svak lufting i bunn kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i bunn av kledningen.
Normalt vedlikehold og lokale utbedringer/utskifting av yttervegg/kledning bør vurderes innen en rimelig tidshorisont for å redusere risikoen for skader.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal/gjennomføringer i tak.
Det registreres utilstrekkelig/utett dampserre (plastfolie) i taket på kaldtloftet, som gir fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Det registreres fuktmerker i undertaket rundt rørgjennomføringer, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det registreres eldre fuktmerker/fuktskade etter en eldre lekkasje fra tak på loft, på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyde fuktverdier i synlig trevirke.

Det registreres at enkelte gipsplater i takkonstruksjonen på loft er løsnet.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/forbedring av plast/diffusjonssperre bør påregnes.
Eldre fuktskade trevirke anbefales å skiftes ut.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
alder på takrenner er ukjent, opplyst skiftet noe år før taktekking i 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

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

Det registreres eldre fuktmerker/fuktskade etter en eldre lekkasje fra tak på loft, på befaringsdagen ble det ikke målt forhøyde fuktverdier i synlig trevirke.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i 2021.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Grunnet form på takkonstruksjonen og glatte takstein, er det kun utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra stigetrinn på tak.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag, overganger og overflater.

Det er ikke foretatt inngrep utover enkelte stikkprøver på tilgjengelige steder. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er kun etablert snøfangere foran inngangsparti 1.etg.
Det er ikke montert snøfangere, langs boligen og over balkong/uteplasser.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Ved belastning registreres stedvis rystelser i bjelkelaget.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i loftstue.
Registrert planhetsavvik på +/- 18mm i stue.
Registrert planhetsavvik på +/- 16mm i kjellerstue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

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

Deler av pipe er innkledd i vegger.

U.etg:
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det bemerkes at det ikke er rent brennende ildsted.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter og benkeplate i trevirke på øyen, og i stein med planlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Varmeskuff.
- Induksjonsplatetopp med ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det registreres liten sprekk i glass på platetoppen.
Det registreres noe svelling på front til oppvaskmaksin og front under vask, samt hylle under kjøleskap.

TG 2 settes på platetopp og enkelte fronter på grunn av ovennevnt.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å skifte glass på platetopp.
Det bør påregnes lokale utbedringer i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er platetopp med kjøkkenvifte, ellers mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres tilluft på kjøkken.

6.17 Kjøkken: U.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres eldre fuktmerker/svelling i bunn av skap under vask.
Det registreres noe løs folie på fronter.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ved bruk av kjøkkenvifte, blåses luft ut på bad i u.etg.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak avtrekk
Det må påregnes utbedring/oppgradering av ventilasjon på kjøkken.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger er ikke fremvist/kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu på soverom 4 i u.etg er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Anbefalt høyde fra gulv til vindu som rømningsvei er 1m. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett bruker lang tid for å fylle vanntank. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det bør påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjon fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det registreres enkelte spiler med åpning over 10cm, målt til 10,5-11cm.
Det registreres en løs spile i rekkverket.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å heve rekkverk til 90cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Løs spile i rekkverk bør festes.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Kun mindre deler av avløpsrør er skiftet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør på bad 1.etg skiftet i 2010 og bad 2 u.etg i 2011.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Fordelerskap er plassert på bad u.etg og vaskerom.
Stoppekran er plassert på soverom i uetg.

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør i kobber og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand, samt kontrollere trykkfall, anbefales vannrør ytterligere kontrollert/sjekket av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overspenningsvern.
- Overbelastningsvern.
- 19 kurser.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det registreres manglende deksel rundt enkelte lysbrytere.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder og ovennevnt, samt manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe installert av Godt og varmt AS i 2021.
Nortank har plombert oljetank i 2018.

Når var siste service på anlegget?

Service på varmepumpe våren 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Det er etablert en oljetank på eiendommen. Det er framlagt dokumentasjon på at denne er tilfredsstillende plumbert uten oppgraving og fjerning.

Det er en dagtank i bod, anbefales å fjernes.

Varmepumpe:
- Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018, installert i 2019.	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er ikke etablert fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.26 Varmtvannsbereder: U.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2011	
Størrelse	
80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er ikke etablert fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og et bad i u.etg.
Naturlig ventilasjon via lufte plate i vindu.
Kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Ved bruk av kjøkkenvifte i u.etg, blåses luft ut på bad i u.etg.

Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt og type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
4mm lokaltfall i dusjsone.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu og dør er plassert i våtsone.
Vindu og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres noe misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

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

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

Det bemerkes at avstand fra flis ned til sluk er stor, utførelsen av membran ned til klemring i sluk er ikke anbefalt og det er risiko for skade i membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjvegger.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom mot bad.
Grunnet at vegg mellom bad og toalettrom er utforet er kontroll inspeksjon begrenset.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er ikke fremvist blider eller beskrivelse av utførelse, kun fremvist faktura fra utførende murer Apsinvest (murer) og Rørlegger Stig Nilsen.

6.29 Våtrom: Bad 1 u.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Flislagt bad, antatt fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.
Det registreres åpninger i flis nær dusjsone uten tetting.
Det er ikke registrert membran/tettesjikt ført under klemring i sluk.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.30 Våtrom: Bad 2 u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
Det registreres at to fliser er løs mot underlaget.
Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.

TG 3 settes på grunn av gulvskinne danner sperre mot sluk og to løse fliser.
TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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

Det registreres ved fordelerskap at det er brukt dampsperre bak damtette membranplater.
Dette er en kan føre til kondens/fukt i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Gulvmontert toalett. - Dusjdører med gulvskinne. - Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det registreres at speil har skadet hjørne. TG 2 settes på grunn av ovennevnt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Speil bør skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**
Ikke fuksjonstestet grunnet sensorstyrt.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør etableres kontrollpanel til vifte.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-1**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, grunnet den er mot flislagt bad. Det ble brukt eksisterende åpninger i flis på bad og fra kjøkken for kontroll på befaringdagen. Åpning fra kjøkken er mot et område som ikke er spesielt utsatt for vann på overflater. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpent område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Grunnet alder på tettesjikt anbefales det jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er ikke fremvist blider eller beskrivelse av utførelse, kun fremvist faktura fra utførende murer Apsinvest (murer) og Rørlegger Stig Nilsen.

6.31 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom med gulvbelegg og malt stire på vegger, antatt fra byggeår.

Gulvet har feil fall og stedvis motfall.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
Det registreres slitasje på. gulvbelegg, riss/sprekker i skjøte og at belegg stedvis har løsnet fra underlag.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.
Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74240481

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Johan Sjaastad	Nanna M Mjellem

Gateadresse
Marmorneset 41

Poststed	Postnr
Paradis	5232

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2679933

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74240481

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekk gulvfliser bad hovedetasje ved dusj som førte til begrenset lekkasje. dette resulterte i at badet ble totalrenovert. 2010

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Total renovasjon av to bad i 2010 (hovedetasje) og 2011 (hybelleilighet) underetasje

Arbeid utført av: APS Invest SpZ , org.nr. 993806080. Rørleggermester Stig E Nilsen, Os. Mobler og innredning fraBademiljø Gården Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tre velux takvinduer ble skiftet i 2011 pga lekkasje. utført av fagfolk, Blikkenslager Engeseth og Hollevik Blikkenslager AS. M.indre lekkasje pga knust taksten også rettet opp. 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: plombert oljetank i 2018 Diverse arbeid elektro opp gjennom årene, bl.a spotter i stue, kjøkken, yttergang og bad, el billader, nytt sikringsskap samt diverse utskiftinger av brytere etc.

Arbeid utført av: Nortank-Enitek AS. BGO Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240481

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalfornying av tak på hus og garasje med sorte hollanske glasserte takstein. skifte av takvinduer som tidligere beskrevet. huset og garasje ble malt med to strøk i 2021.

Arbeid utført av: Tak og Pris AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hybelleilighet med gang, stue, soverom, kjøkken og bad, ca 60 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240481

Tilleggskommentar

Boligen er fortløpende oppgradert ved benyttelse av fagfolk, bl.a. totalrenovert kjøkken fra Sigdal med hvitevarer og montering.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240481

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Sjaastad	752b3e6e17606da49ae44e076fd3872fb1be23d4	19.12.2024 09:03:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nanna Mjellem	bd6bc66e14e9f32ee1511177a2e6087bbcdb0005	19.12.2024 09:06:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240481

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

BASISKART

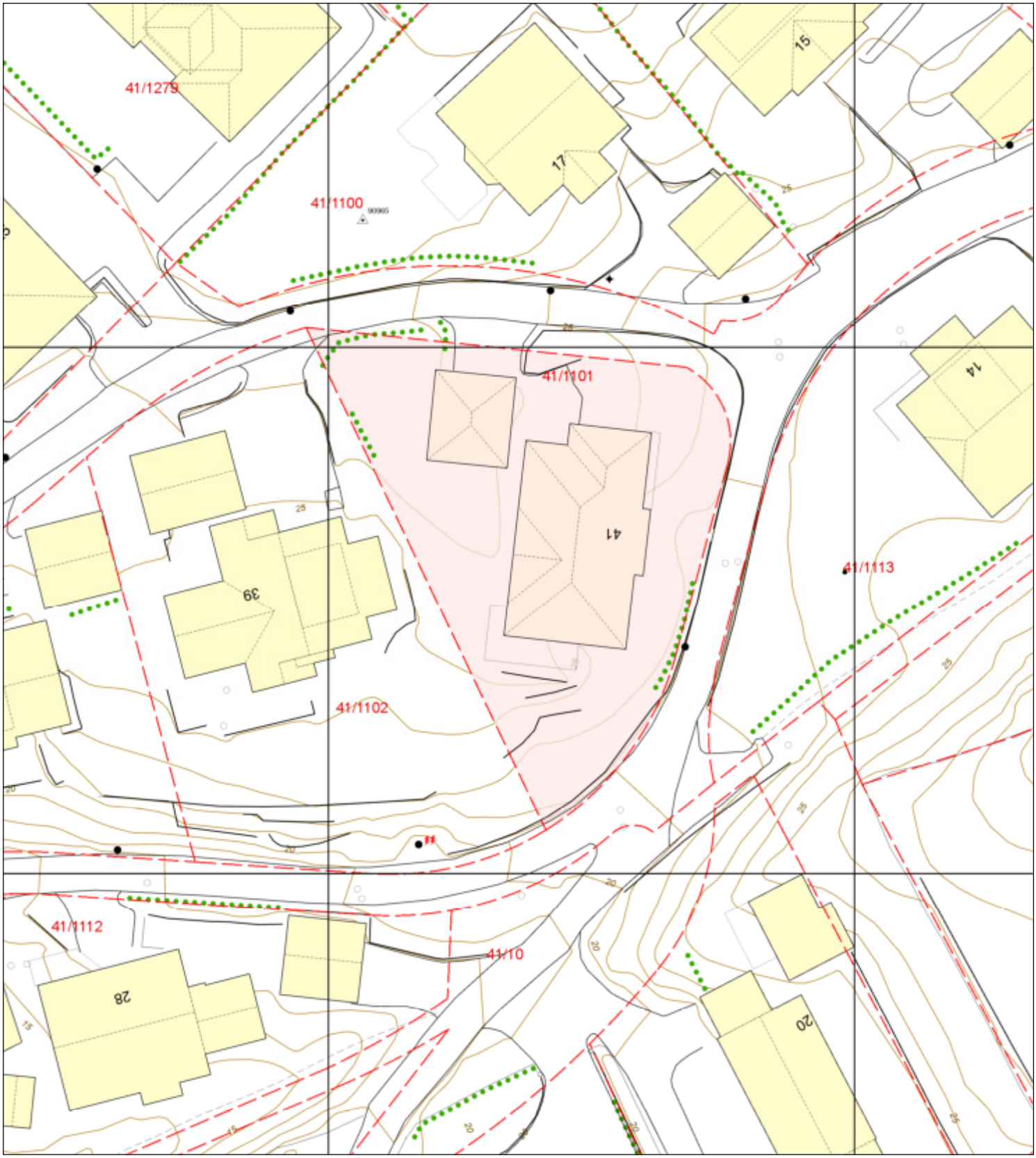
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1101/0/0
Adresse: Marmorneset 41, 5232 PARADIS

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEGSTATUSKART

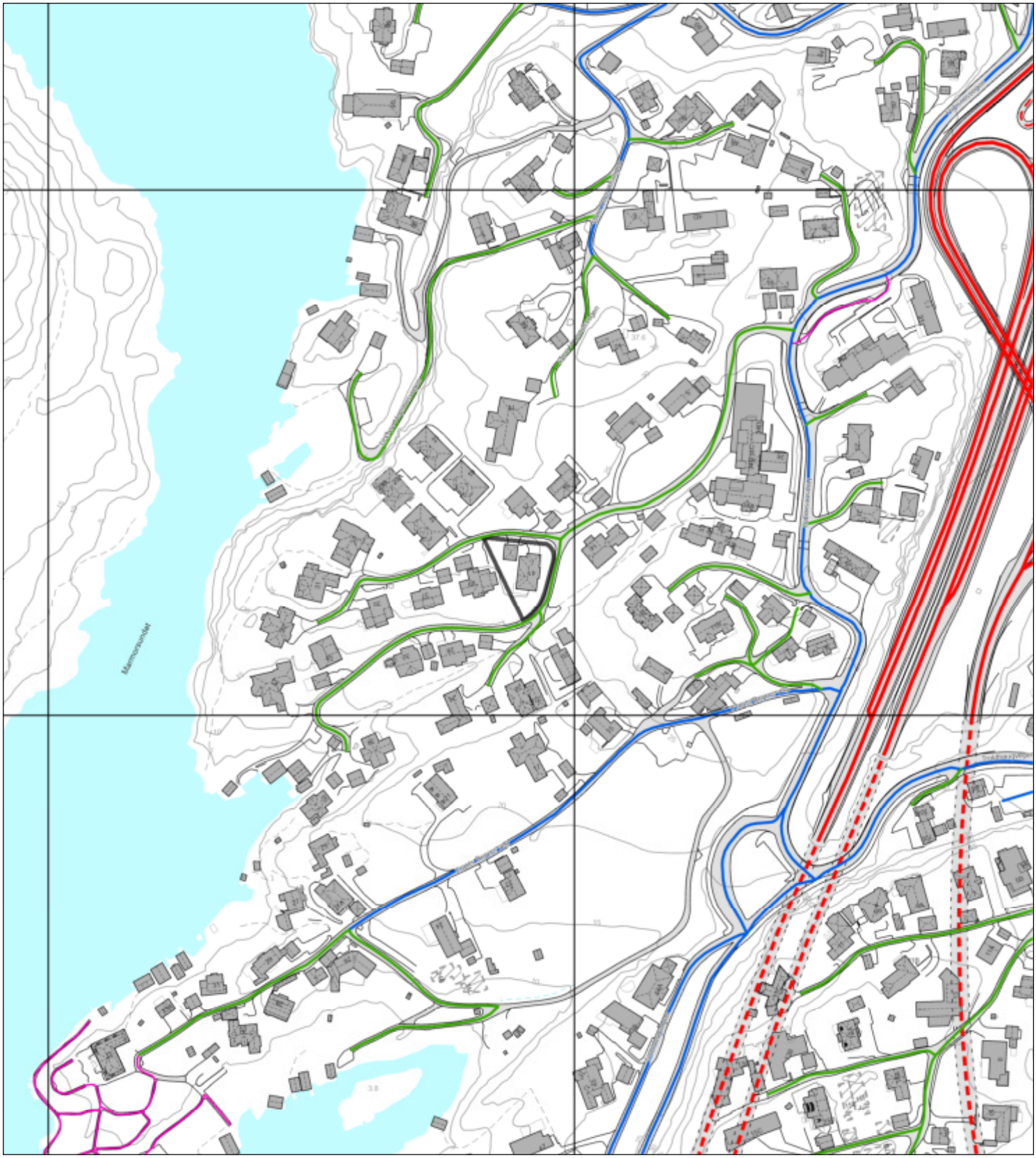
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/1101/0/0
Adresse: Marmorneset 41, 5232 PARADIS

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 41/1101/0/0
Utlistet 23. september 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259388229	Grunneiendom	0	Ja	1 077,9 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7040000	30	FANA. DEL AV GNR 41, HOPSNESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.06.1987	190002114	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7040000	110 - Boliger	99,6 %
7040000	710 - Felles avkjørsel	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7040005	31	FANA. GNR 41 BNR 10 OG 1111, HOP, GRENSEJUSTERING	3	190970293
7040004	31	FANA. GNR 41 BNR 10	3	190970067
7040007	31	FANA. GNR 41 BNR 1098 OG 1119, GRENSEJUSTERING MELLOM BOLIG-FELLESAREAL	3	190140420
7040100	30	FANA. GNR 41 BNR 986 MFL., HOPSHAGEN OG HOPSGÅRD, DEL AV R7040000 HOPSNESET	3	200113367

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
41/1281	301319862	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	03.04.2024	202410223
41/1281	300509181	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	10.01.2024	201509203
41/1281	300509181	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygning godkjent for riving/brenning	10.01.2024	201917938

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 23. september 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.
I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

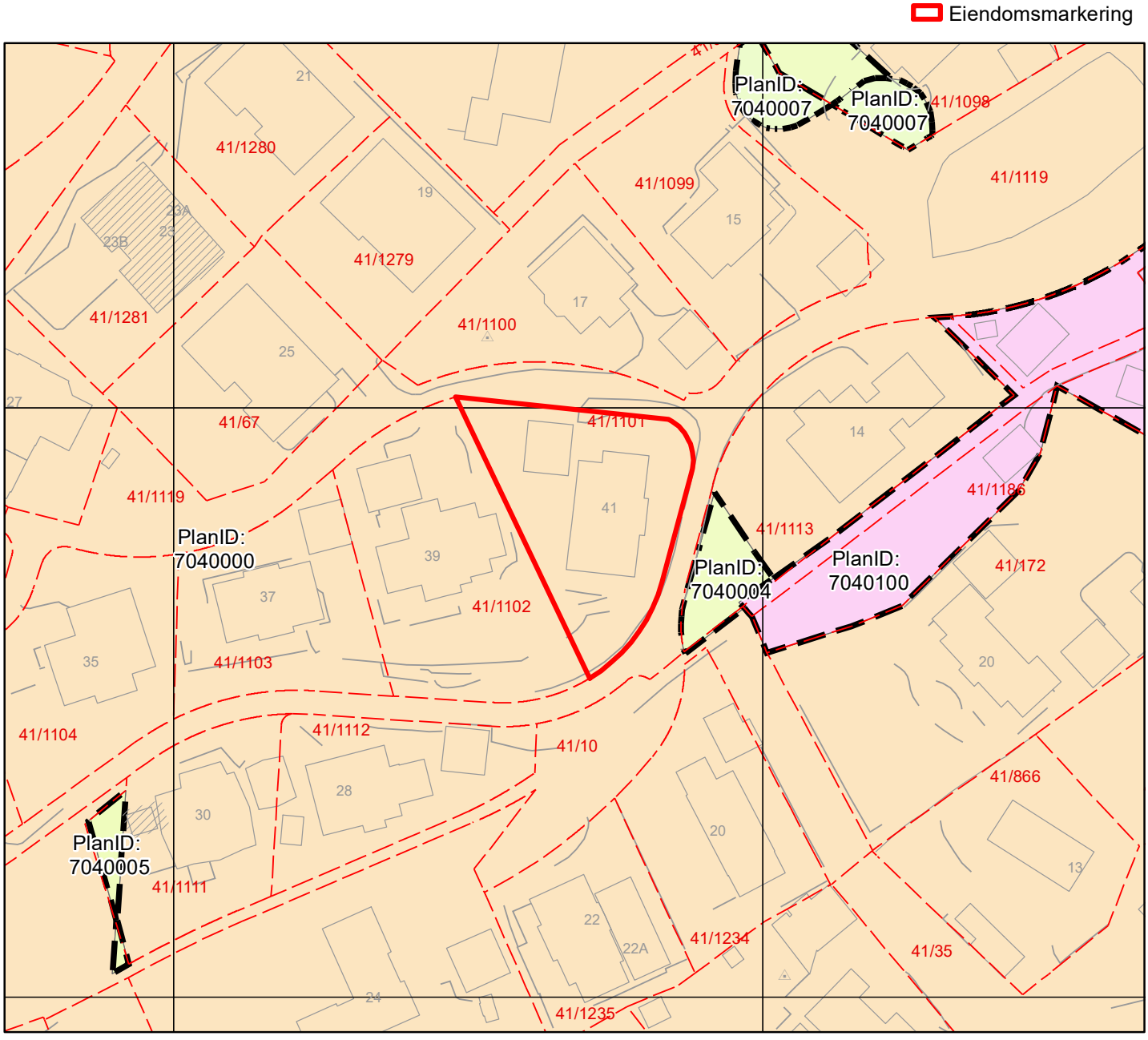
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/1101/0/0
Dato: 23.09.2024 Adresse: Marmorneset 41

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
7040000



BERGEN KOMMUNE

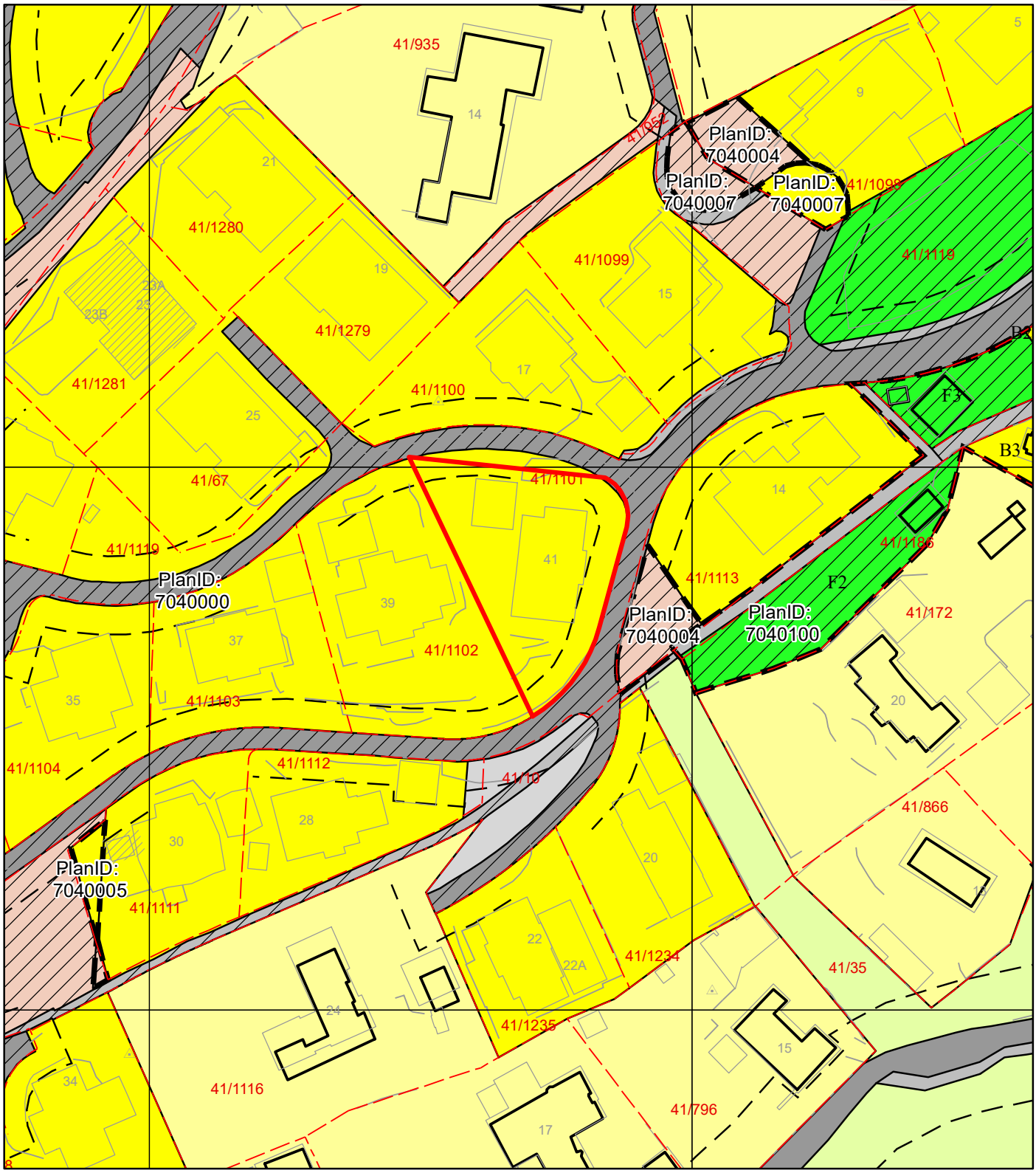
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 41/1101/0/0
Dato: 23.09.2024 Adresse: Marmorneset 41

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1214 - Bebyggelse som inngår i planen

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Annet landbruksområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

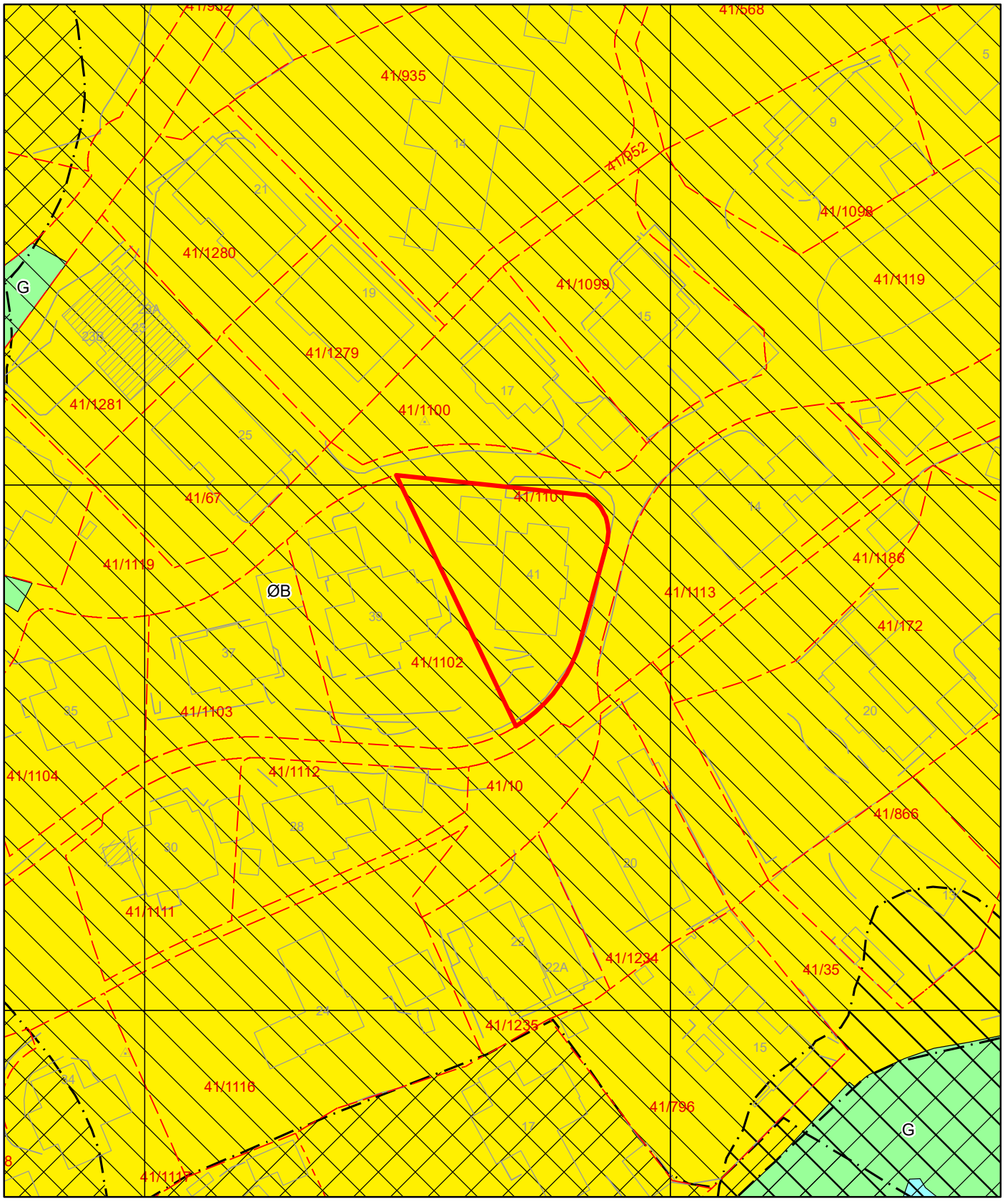
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.09.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1101/0/0
Adresse: Marmorneset 41

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

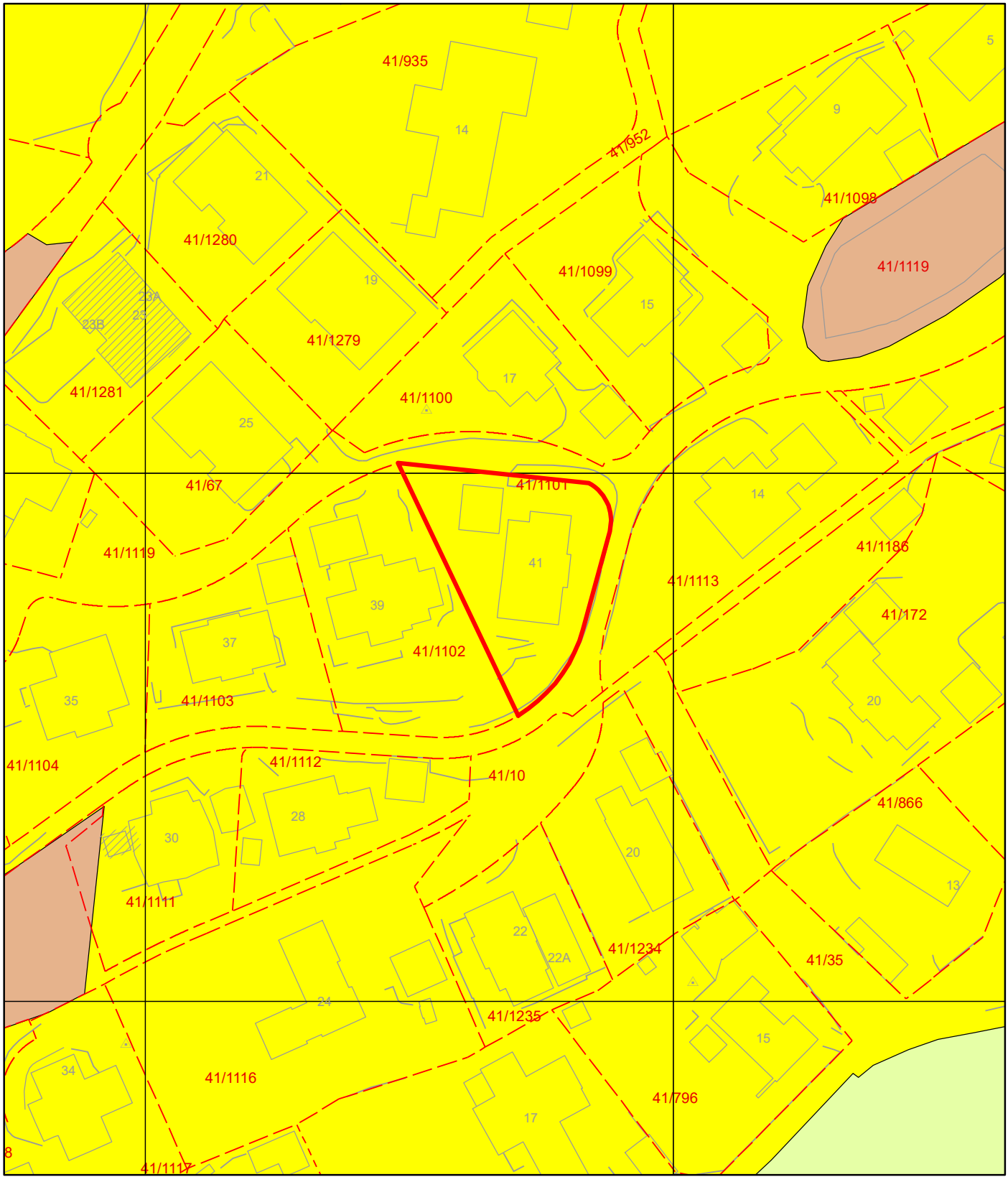
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.09.2024

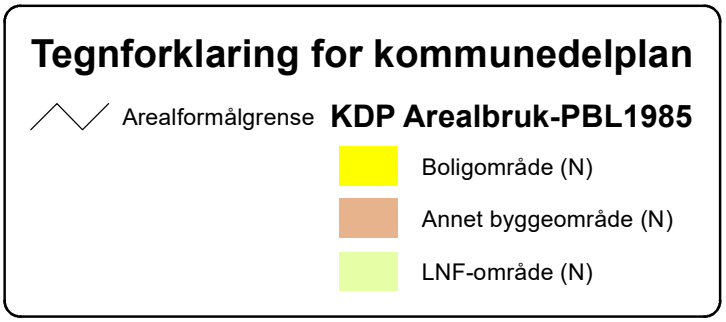
Arealplan-ID: 15700000
Gnr/Bnr/Fnr: 41/1101/0/0
Adresse: Marmorneset 41

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Annet byggeområde (N)
LNF-område (N)

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:
Marmorneset 41
Gnr. 41 Bnr. 1101 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0481

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@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