



*BJØRNDALVEGEN 12*



*BJØRNDALVEGEN 12*

---

## *INNHOOLD*

<i>06</i>	Velkommen
<i>09</i>	Faktaopplysninger
<i>10</i>	Digital salgsoppgave
<i>11</i>	Eiendomsmegler
<i>16</i>	Plantegning
<i>21</i>	Området
<i>22</i>	Økonomi
<i>22</i>	Offentlige forhold
<i>23</i>	Øvrige kjøpsforhold
<i>25</i>	Megler
<i>27</i>	Vedlegg
<i>28</i>	Takst
<i>48</i>	Egenerklæring
<i>52</i>	Energiattest
<i>59</i>	Kommunalinformasjon

---

## *BJØRNDALVEGEN 12*

W Eiendomsmegling har gleden av å presentere  
Bjørndalvegen 12

Tomannsbolig fra 1997, går over 3 plan med en praktisk og romslig planløsning som er ypperlig for flere ulike livsfaser. Området er perfekt for barnefamilier med Torvmyrane skole og barnehage like ved. For den turglade er de populære turstiene i Brandsøyåsen like i nærheten. For ytterligere servicetilbud er det kun 4 km til Florø sentrum. Verdt en titt!

Høydepunkter:

- Rolig og barnevennlig nabolag
- Kort vei til turmuligheter
- Solrike uteplasser
- Beliggende på høyde ved endevei
- Peis og varmepumpe

Velkommen til hyggelig visning!. Husk påmelding

---

## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.300.000,-

Komm. Avg.

24.792,-

Totalpris

3.399.152,-

BRA-i

122 m<sup>2</sup>

BRA

138 m<sup>2</sup>

Antall soverom

3

Eierform

Eiet

Byggeår

1997

Tomteareal

271m<sup>2</sup>

Tomt

Eiet

Energimerking



## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.  
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005924](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005924)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Ben Inge Rasmussen

Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig  
ben.inge@wmegling.no

**947 82 005**



Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet

Lorem ipsum dolor sit amet





*PLANTEGNING*

# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Bjørndalvegen 12.

Tomannsbolig fra 1997, går over 3 plan med en praktisk og romslig planløsning som er ypperlig for flere ulike livsfaser. Området er perfekt for barnefamilier med Torvmyrane skole og barnehage like ved. For den turglade er de populære turstiene i Brandsøyåsen like i nærheten. For ytterligere servicetilbud er det kun 4 km til Florø sentrum. Verdt en titt!

Høydepunkter:

- Rolig og barnevennlig nabolag
- Kort vei til turmuligheter
- Solrike uteplasser
- Beliggende på høyde ved endevei
- Peis og varmpumpe

Velkommen til hyggelig visning!. Husk påmelding

## ADRESSE

Bjørndalvegen 12

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 25, BNR 100, Kinn kommune

## BOLIGTYPE

Tomannsbolig

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Bente Nilsen

## AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

BRA: 138 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

TBA: 52 m<sup>2</sup>

Primærrrom

1. etg. BRA-i: ca. 114 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

1.etg: 48 kvm BRA-i / 8 kvm BRA-e

2.etg: 46 kvm BRA-i / 8 kvm BRA-e

3.etg: 28 kvm BRA-i / 16 kvm BRA-e

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Vindfang (5,8m<sup>2</sup>), gang (10,0m<sup>2</sup>), bod (4,4m<sup>2</sup>), vaskerom (4,3m<sup>2</sup>), bad (5,0m<sup>2</sup>), soverom (12,2m<sup>2</sup>).

2.etg: stue (25,9m<sup>2</sup>), kjøkken (15,9m<sup>2</sup>).

3.etg: Gang (6,7m<sup>2</sup>), soverom (7,1m<sup>2</sup>), soverom (7,1m<sup>2</sup>), toalettrom (2,5m<sup>2</sup>), bod (3,6m<sup>2</sup>).

BRA-e:

1.Etasje: utebod (7,6m<sup>2</sup>).

2.Etasje: utebod (8,4m<sup>2</sup>).

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består

av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## BYGGEÅR

1997

## STANDARD

Overflater:

På gulv er det laminat, "skipsgulv" og fliser

På vegg er det malt panel, ubehandlet panel og baderomsplater

Innvendige tak har takess takplater.

Kjøkkeninnredning fra JKE (1997):

Laminatkjøkken med profilerte kjøkkenfronter.

Benkeplate av laminat.

Vask med dobbelkum og 1-grep blandebatteri. Lys og stikkontakt under overskap.

Vanntilførsel av kobberrør og avløpsrør av plast.

Innfelt kjøkkenvnetilator fra Flexit.

Hvitevarer kan medfølge etter avtale:

Stekeovn med platetopp fra Gorenje (2023).

Oppvaskmaskin fra Bosch (2023).

Kjøleskap fra Samsung (2013).

Bad med fliser og varmekabler på gulv.

Baderomsplater på vegg.

Inneholder 60cm gulvstående innredning med vask, Speil på vegg med lys og dusjkabinett med blandebatteri.

Vaskerom med fliser og varmekabler på gulv.

Baderomsplater på vegg.

Inneholder vaskekar på vegg med blandebatteri.

Vannuttak og avløp for vaskemaskin.

Toalettrom på loft (2,5m<sup>2</sup>). Rommet har skråtak med noe lav takhøyde.

Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Diverse:

Boligen er hovedsakelig naturlig ventilert via lufteventiler på vegg og vindu.

VVS:

Vanninstallasjoner av kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Varmtvannsbereider 198 liter og er fra 1997. Står på vaskerom.

El-anlegg:

Hovedsikring med automatsikringer. Skap på vaskerom.

## MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

2014 - 2024 Diverse modernisering på innvendige veggoverflater.

2023 - Installert ny el-bil lader (montert av NBN Elektro AS).

2024 - Installert ny varmpumpe (montert av Klimatekk Florø)

## TOMT

Tomten er opparbeidet i skrående terreng. Asfaltert tilkomst og oppstillingsplass for bil. Forstøtningsmur av naturstein og betong mot øst som er avgrenset med gjerde av trekonstruksjoner. Terrasse av trekonstruksjoner mot vest. Grøntareal ved terrassen

mot vest. Utvendig trapp av trekonstruksjoner mellom altan og tunet.  
Bjørndalvegen 12 og 14 har en felles innkjørsel til eiendommen.

### TOMTETYPE

Eiet

### TOMTEAREAL

271.2 m<sup>2</sup>

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Takstmann Kristina Sundal:

Grunn og fundamenter: Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Boligen har støpt plate på grunn og grunnmur (mot terreng) av 150mm betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger av 148mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Kledningen er sist overflatebehandlet 2019.

Takkonstruksjoner: Taket er utvendig tekket med takstein av betong som er fra byggeår.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Ikke foretatt radonmåling
- Drenering nærmer seg slutten av forventet levetid
- Ikke registrert museband på kledning, registrert flasset maling og noe råte på kledning.
- Vinduer/dører, diverse slitasje, råteskader pga alder og manglende vedlikehold, takvindu med innvendig fuktmerke.

- Manglende snøfanger på tak og tak/undertak nærmer seg slutten av forventet levetid.
- Takrenner nærmer seg slutten av forventet levetid, og må påregnes oppgradering ifm bytte av yttertak.
- Terrasser fremstår med slitasje og påregne oppgradering av dekke.
- Etasjeskillere, registrert retningsavvik
- Bad bærer preg av unøyaktig arbeid, fliser er i slutten av forventet levetid.
- Vaskerom bærer preg av unøyaktig arbeid og i forhold til alder vil snart trenge oppgraderinger.
- Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom.
- Kjøkken med eldre standard, registrert mindre svulmeskader på innredning under vask.
- Andre rom er det registrert knirk.
- Toalettrom med kobberrør som nærmer seg slutten av forventet levetid.
- Varmtvannstank er anbefalt å oppgradere pga alder.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

- Bad: Registrert vesentlige avvik på baderomsplater.

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

### ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

### OPPVARMING

Peis i stue

Varmepumpe fra 2024

Varmekabler på bod, bad og vindfang.

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

### ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

### TV / INTERNETT / BREDBÅND

Det er installert fiber fra Telenor.

### DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Det foreligger samsvarserklæring, datert 09.05.2018 av Eltel.

Installert lade anlegg august 23

To uteboder er ikke byggemeldt til kommunen  
Endring på planløsning i kjeller, hvor tidligere soverom er i dag gjort til entre samt laget til to stk uteboder, i regi av forrige eier.

### HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning kan medfølge. Hvitevarer på bad medfølger kan vaskemaskin medfølge, men ikke tørketrommel. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid. Kontakt megler for nærmere avklaringer.

### INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løseørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende

gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## OMRÅDET

### BELIGGENHET

Botnaholten er attraktivt område og er perfekt for barnefamilier. Eiendommen ligger like ved Tormyrane skule- og barnehage. Svært barnevennlig område i tillegg til lekeplass og ballbane ved skolen er det flere lekeplasser og ballbaner å velge mellom i nærområdet. Man har også et variert turområde som passer for hele familien og den aktive, med Brandsøyåsen og nyere turstier som tar deg ned mot Krokane og Solheim.

Busstopp like ved, og for daglige fasiliteter er det kun ca. 4 km til Florø sentrum med ulike servicetilbud.

### ADKOMST

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei (Bjørndalvegen).

Bjørndalvegen 12 og 14 har en felles innkjørsel til eiendommen.

### PARKERING

Parkering på egen tomt

### BEBYGGELSE

Området består av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr 3.300.000,-

### OMKOSTNINGER

3 300 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)

82 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 300 000,-))

15 050,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

99 152,- (Omkostninger totalt)

3 399 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.399.152,-

### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 833.000,- for år 2022

### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.165.399,- for år 2022

### INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### VERDITAKST

3.300.000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

24.792,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt. Renovasjon faktureres direkte fra NOMIL (årlig standard abonoment kr 4 837,-) og er inkludert i kommunale avgiftene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### EIENDOMSSKATT

Kr 5.611,- pr 2024

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres normalt kvartalsvis.

### FORSIKRINGSSLSKAP

Gjensidige forsikring

### POLISENUMMER

76903800

## OFFENTLIGE FORHOLD

### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.09.2013 - Bestemmelse over veg

Rettighetshaver: Gnr/Bnr: 25/69.

Bjørndalvegen 14 har veirett over eiendommen til Bjørndalvegen 12.

Det er felles vedlikehold av veien.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Med andre ord kan det likevel være utført søknadspiktlige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 05.06.1996 for begge tomannsboligene med fasade og planløsning, mottatt av Kinn kommune.

Det er gjort endringer ihht dagens planløsning som går på følgende:

- etasje: Opprinnelig soverom er omgjort til entre. Det er bygget bod over tidligere inngangsparti.
- etasje: Bygget utvendig bod på terrasse.
- etasje: Opprinnelig loftstue er i dag soverom og bod.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig ifølge Kinn kommune.

Kommunedelplan for Florelandet Brandsøy

Id: 20200001

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2022

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/4727/F%c3%b8resegner\\_Gjeldande.pdf](https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/4727/F%c3%b8resegner_Gjeldande.pdf)

Delarealer:

Delareal 271 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB17

Delareal 271 m

KPHensynsonenavnH190\_1

KPSikring Andre sikringssoner

### VEI, VANN OG AVLØP

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning

### BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

### AVHENDINGSLOVEN

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og

minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

### LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak

sker løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

### MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjon på kr 42 000,-. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 990,- for visning, kr. 4 900,- for tilrettelegging og kr. 21 000,- for markedsføring.

Det er avtalt full salgs garanti. Dvs. ingen salg, ingen kostnad.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 13 720,-

### OPPDRAGSNUMMER

12005924

### SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 26.06.2024.

### VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Energimerking

Byggetegninger  
Matrikelkart og rapport  
Liste over løsøre og tilbehør  
Info om boligkjøperforsikring

## MEGLER

### ANSVARLIG MEGLER

Ben Inge Rasmussen  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner  
Tlf 947 82 005  
[ben.inge@wmegling.no](mailto:ben.inge@wmegling.no)

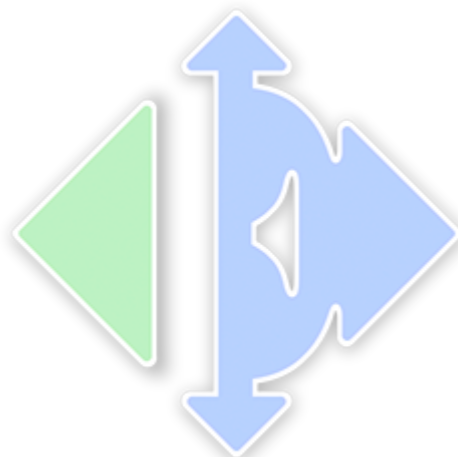
### MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS  
Hafstadvegen 23  
6800 Førde  
Telefon: 415 22 029  
Epost: [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)  
Org.nr: 926 591 126



*VEDLEGG*

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)  
Bjørndalvegen 12  
6908 Florø



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kristian Sundal**

Dato: 07/06/2024

Plassen 23

Florø 6908

91001069

kristian@sundaltakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:25, Bnr: 100
<b>Hjemmelshaver:</b>	Bente Nilsen
<b>Tomt:</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig adkomst
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Boligformål
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	20 064
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige Forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	839 379
<b>Byggeår:</b>	1997

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	13.05.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Gode værforhold.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Bente Nilsen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Bente Nilsen, Kristian Sundal
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter fuktmåler

## OM TOMTEN:

Eiet tomt 271m<sup>2</sup> (kilde: Eiendomsverdi).

## BELIGGENHET:

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei (Bjørndalvegen). Eiendommen ligger like ved Tormyrane skule- og barnehage. Eiendommen er vendt mot øst og har gode solforhold og sjøutsikt sør for eiendommen mot Solheimsfjorden. Fra eiendommen er det ca. 1,9km til Florø sentrum.

## OPPARBEIDELSE:

Tomten er opparbeidet i skrående terreng. Asfaltert tilkomst og oppstillingsplass for bil. Forstøtningsmur av naturstein og betong mot øst som er avgrenset med gjerde av trekonstruksjoner. Terrasse av trekonstruksjoner mot vest. Grøntareal ved terrassen mot vest. Utvendig trapp av trekonstruksjoner mellom altan og tunet.

## PARKERING:

Fast oppstillingsplass på eiendommen for 1stk bil.  
Bjørndalvegen 12 og 14 har en felles innkjørsel til eiendommen. Dette begrenser parkeringen.

## OM BYGGEMETODEN:

## Vertikaldelt tomannsbolig:

Fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og grunnmur av betongkonstruksjoner. Grunnmur er innvending påforet og isolert på p-rom. Yttervegger av 148mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrikkerte A-takstoler som er kledd med sutak. Innvendig del av loftet er innredet. Taket er utvendig tekket med takstein av betong.

## Uteboder:

Uteboder har en enkel standard og er bygget på eksisterende altan og terrasse. Bodene er bygget ovenfor hverandre. Yttervegger av 100mm trekonstruksjoner som er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er utført som pulttak og er av plassbygge taksperr. Taket er utvendig tekket med ståltakplater.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har byggeår 1997 og er bygget etter en eldre standard, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens standard. Dagens standard er vesentlig endret i forhold til isolasjon, innneklima og miljø. Boligen har bygningsdeler som nærmer seg slutt av forventet levetid som det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold på i tiden fremover. Avvik som er funnet på befaringen står beskrevet under de aktuelle bygningsdelene.

## ANNET:

## FERDIGATTEST:

Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig.  
Det foreligger ikke ferdigattest for uteboder.

## BYGGETEGNINGER:

Det er fremlagt godkjente byggetegninger av bolig datert 20.09.1996.  
Tegninger samsvarer ikke med boligen. Uteboder fremgår ikke på tegningene.

## KONTROLLER:

Det er ikke kjent når sist lokalt el-tilsyn utførte periodisk kontroll av det elektriske anlegget.  
I følge fremviser utførte brannforebyggende kontroll av boligen 2015/2016.

## OPPVARMING BOLIG:

u.etg.: Termostatstyrte varmekabler på bod, bad og vindfang.  
1.etg.: Luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Ildsted med vedovn i stue.

## LEVETIDSBEREGNINGER:

Det blir referert til levetidstabell i rapporten. Levetidstabellen er utarbeidet av Byggforskserien Bygg forvaltning februar 2010, 700.320  
Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

## EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dette dokumentet.  
Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.  
Takstmann er ikke autorisert på elektriske anlegg og rør installasjoner, kommentarer og tilstandsvurdering vedrørende disse punkter blir vurdert ut i fra dokumentasjon og på generell kunnskap. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. avhendingslova.

## DOKUMENTKONTROLL:

Godkjente byggetegninger 20.09.1996.



**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Underetasje:

Vindfang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Gang: "skipsgulv" på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Bod: 20x20 fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Takess takplater i himling.

Vaskerom: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Takess takplater i himling.

Bad: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Takess takplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Panel og malte strier på vegger. Takess takplater i himling.

1.Etasje:

Stue: Laminat på gulv. Malt smartpanel på vegger. Takess takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Loft:

Gang: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Toalettrom: Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Bod: Gulvbelegg på gulv. Malte strier på vegger. Malt panel i himling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger i henhold til fremviser:

2014 - 2024 Diverse modernisering på innvendige veggoverflater.

2023 - Installert ny el-bil lader (montert av NBN Elektro AS).

2024 - Installert ny varmepumpe (montert av Klimatekk Florø)

**VERDIBEREGNING:***Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.**Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	3 670 000	
- Fradrag:	980 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 690 000</b>	<b>2 690 000</b>

Tomteverdi: **800 000****Markedsverdi (normal salgsverdi): = 3 300 000**

Låneverdi: 2 805 000

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:****AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	48	8		0	44	12
1.Etasje	46	8		52	46	8
Loft	28	0		0	24	4
SUM BYGNING	122	16		52	114	24
SUM BRA	138					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Underetasje:

Vindfang (5,8m<sup>2</sup>), gang (10,0m<sup>2</sup>), bod (4,4m<sup>2</sup>), vaskerom (4,3m<sup>2</sup>), bad (5,0m<sup>2</sup>), soverom (12,2m<sup>2</sup>).

1.Etasje:

stue (25,9m<sup>2</sup>), kjøkken (15,9m<sup>2</sup>).

Loft:

Gang (6,7m<sup>2</sup>), soverom (7,1m<sup>2</sup>), soverom (7,1m<sup>2</sup>), toalettrom (2,5m<sup>2</sup>), bod (3,6m<sup>2</sup>).**BRA-e:**Underetasje: utebod (7,6m<sup>2</sup>).1.Etasje: utebod (8,4m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet med lasermåler.  
Rommene er beskrevet slik de fremstår på befaringen uavhengig av hva de er oppført som på godkjente byggetegninger.  
Utvendige boder er ikke utført på tiltak av nåværende hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser om at bodene ikke er byggesøkt.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****ANDRE MERKNADER:**

Uteboder er ikke oppført på tiltak av nåværende hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser videre om at tiltakene ikke er byggesøkt til kommunen. Det foreligger ikke dokumentasjon eller ferdigattest. Som følge av informasjon fra hjemmelshaver er ikke utebodene medregnet under markedsverdi og tekniskverdi i denne rapporten. Ny eier må påregne å søke til Kinn kommune om å få godkjent begge uteboder.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kristian Sundal**

Byggmester og takstmann.

07/06/2024

Kristian Sundal

Kristian Sundal

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamentering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile. Det er ikke foretatt videre grunnundersøkelser.

Boligen har støpt plate på grunn og grunnmur (mot terreng) av 150mm betongkonstruksjoner. Grunnmur er innvendig påforet og isolert på rom som er p-rom. Øvrige rom er uisolert. Overflater på rom under terreng i underetasje er kontrollert for fukt. Det er ikke registrert avvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad moderat til lav (<http://geo.ngu.no/kart/radon>). Det anbefales likevel regelmessig måling av radon iht. føre var-prinsippet. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler å måle boliger for radon minst hvert 5 år.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, boligen har støpt plate på grunn.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dreneringen får en naturlig aldersmessig slitasje og har en gjennomsnitt forventet levetid på 40år.

Dreneringen nærmer seg slutt av forventet levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.

**Merknader:**

**TG 1** 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur av naturstein og betongkonstruksjoner øst på eiendommen. Støttemuren er forskriftsmessig avgrenset med rekkverk av trekonstruksjoner.

**Merknader:****2. Yttervegger**

**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av 148mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Kledningen er sist overflatebehandlet 2019.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har: Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

- Det er ikke registrert museband i underkant kledning.
- Det er registrert flasset maling på lokale områder.
- På fasade mot sør er det registrert 3stk kledningsbord med råteskader.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører**

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Underetasje:

2005 - 1stk fabrikk malt ytterdør med 2-lags isolerglass (TG1).

1997 - 2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1997 - 1stk ytterdører med 2-lags isolerglass (TG3).

1. etasje:

1997 - 5stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1997 - 2stk standard altandører med 2-lags isolerglass (TG2).

ukjent - Standard altandør med 2-lags isolerglass utebod (TG3)

Loft:

2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1stk Velux takvindu med 2-lags isolerglass (TG2).

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:

Vinduer en forventet tid for utskifting på: kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Dører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

- Altandører fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.
- Vinduer fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.
- Altandør for utvendig bod fremstår med råteskader. Det må påregnes utskifting.
- Ytterdør (bod) er i dårlig stand. Pakninger er defekt og døren har større justeringsbehov.
- Velux takvindu fremstår med aldersmessig slitasje. Det er registrert innvendige fuktmerker i karm.

**Merknader:****4. Tak**

**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrikkerte A-takstoler.  
Konstruksjonen er kledd med sutaksplater (trefiber undertaksplater).

Knevegger er isolert med 148mm isolasjon og kledd med sutaksplater.  
Takkonstruksjonen (skråtak) er antatt å være isolert med 148mm isolasjon.

Det er registrert god ventilering via luftespalter under takutstikk.  
Over skråtak og himling er det etablert luftespalter for ventilering.

Skråtak med himling er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.  
Det er ikke registrert retningsavvik eller nedbøyinger i konstruksjonen.

#### Merknader:

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak: Betongtakstein.

Undertak: Sutaksplater.

Taket er utvendig tekket med takstein av betong som er fra byggeår.  
Undertak er av sutaksplater (trefiber undertaksplater).  
Utvendig pipe over tak er tekket med heldekkende pipehatt.

Det er kun montert snøfangere på deler av yttertaket (TG2).  
Det er krav til snøfangere på hele taket jf. veiledning TEK17 §10-3.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Takstein av betong har en forventet levetid på 30-40 år.

Undertak og yttertak nærmer seg slutt av forventet levetid.

#### Merknader:

##### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår 1997.  
Takrenner og nedløp en forventet brukstid på 20-30 år.

Takrenner og nedløp er i slutt av forventet levetid.  
Det må påregnes oppgradering ifm. bytte av yttertak.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploit.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet byggeår 1997. Knevegger har luketilkomst fra soverom.  
Konstruksjonsmessige forhold er beskrevet under punkt 4.1 Takkonstruksjon.

#### Merknader:

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Med utgang fra stue til 11,7m<sup>2</sup> altan som er vendt mot øst.  
Konstruksjon av tradisjonelt bjelkelag som er kledd med standard terrassebord.  
Rekkverk av trekonstruksjoner med høyde på 100cm.

Med utgang fra kjøkken til 40,6m<sup>2</sup> terrasse som er vendt mot vest.  
Konstruksjon av tradisjonelt bjelkelag som er kledd med standard terrassebord.

Begge terrassedekker fremstår med aldersmessig slitasje som malingsflass og tørkesprekker.  
Det bør påregnes å oppgradere dekke på terrasse og altan.

#### Merknader:

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Ildsted med vedovn i stue. Pipe av Leca element.

I henhold til fremviser utførte brannforebyggende periodisk kontroll av boligen 2015/2016.

#### Merknader:

### 8. Etasjeskillere

#### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av isolerte trekonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdelen er en lukket konstruksjon. Tilstand på isolasjon er ikke undersøkt.

På loftet er det registrert retningsavvik på gulv soverom sør/øst. Retningsavviket er målt til 20mm.  
Retningsavviket er over toleransekrav og er begrenset til å gjelde kun loftetasje (undergurt A-takstol).

Det er registrert mindre retningsavvik på gulv i underetasje og 1.etasje. Retningsavvikene anses å være mindre setninger i bygningen som anses normalt og som er innenfor toleranser fastsatt av NBI Byggforsk om standarder for avvik.

Innvendig trapp mellom 1.etg og loft mangler håndrekk mot vegg.  
I henhold til TEK17 §12-14 skal trapper har sikker avgrensning av håndløper på begge sider.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

### 10. Våtrom

#### 10.1 Bad u.etg.

##### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Vegger: Baderomsplater (eldre standard).  
Himling: Takess takplater.

Utstyr som er montert til vegg:  

- 60cm gulvstående innredning med vask.
- Speil på vegg med lys.
- Dusjkabinett med blandebatteri.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:  
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Utførelsen på baderomsplater bærer preg av unøyaktig arbeid:  

- Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og innvendig hjørneprofil.
- Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og utvendig hjørneprofil.
- Det er registrert skeivhet mellom baderomsplater.

Overflater har tilsynelatende ikke tatt følgeskader av registrerte avvik da det er montert dusjkabinett på badet.  
Overflatene tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det må påregnes oppgradering på overflate vegg og tetsjikt.

#### Merknader:

##### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.  
Det er utført enkel dunktest på fliser uten å finne avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Fliser er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering.

#### Merknader:

##### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1997  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Tettesjikt vegg: Baderomsplater.  
Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis.  
Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

Smøremembran er i slutt av forventet levetid.  
Det er registrert vesentlige avvik på baderomsplater (ref. punkt 10.1.1).

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.  
Som følge av vesentlige avvik på baderomsplater (tettesjikt) må det påregnes oppgradering av våtrommet.

#### Merknader:

##### 10.2 Vaskerom u.etg.

##### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Vegger: Baderomsplater (eldre standard).  
Himling: Takess takplater.

Utstyr som er montert til vegg:  

- 198 liter varmtvannsbereder.
- Vaskekar på vegg med blandebatteri.
- Vannuttak og avløp for vaskemaskin.
- Sikringsskap med automatsikringer.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:  
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Baderomsplater er i slutt av forventet levetid og fremstår med avvik:  
Baderomsplater har en eldre standard å anses ikke å være montert iht. legganvisning.  
Baderomsplater mangler stedvis forsegling i underkant plate og er montert helt i gulv på lokale områder.

#### Merknader:

##### TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.  
Det er utført enkel dunktest på fliser uten å finne avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Fliser og underliggende membran er i slutt av forventet levetid.

#### Merknader:

##### TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1997  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Tettesjikt vegg: Baderomsplater.  
Tettesjikt gulv: Smøremebran.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.  
Rommet er ikke påført bruksvann i senere tid og er benyttet til klesvask/oppbevaring.  
Rommet fungerer ok til dagens bruk men må oppgraderes ved bruksendring.

#### Merknader:

### 11. Kjøkken

#### 11.1 Kjøkken 1.etg.

**TG 2** 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 1997

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra JKE (1997):

Laminatkjøkken med profilerte kjøkkenfronter. Benkeplate av laminat.

Vask med dobbelkum og 1-grep blandebatteri. Lys og stikkontakt under overskap.

Vanntilførsel av kobberrør og avløpsrør av plast. Innfelt kjøkkenvnetilator fra Flexit.

Stekeovn med platetopp fra Gorenje (2023).

Oppvaskmaskin fra Bosch (2023).

Kjøleskap fra Samsung (2013).

Kjøkkenet har en eldre standard. Tilstanden på innredning er ok ihht. alder.

Det er registrert mindre svulmeskader på kjøkkeninnredning under vask.

Kjøkkenfronter og benkeplate har normale bruksmerker ihht. alder.

#### Merknader:

### 12. Andre rom

**TG 2** 12.1 Andre rom

Underetasje:

Vindfang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Gang: "skipsgulv" på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Bod: 20x20 fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Takess takplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Panel og malte strier på vegger. Takess takplater i himling.

1.Etasje:

Stue: Laminat på gulv. Malt smartpanel på vegger. Takess takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Loft:

Gang: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Toalettrom: Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Bod: Gulvbelegg på gulv. Malte strier på vegger. Malt panel i himling.

De fleste innvendige veggoverflater er modernisert med overflatemaling i tidsperioden 2014 - 2018.

Gulvoverflater og enkelte veggoverflater er ikke modernisert eller oppgradert siden byggeår.

Det er registrert knirk i gulv på loft og hovedetasje. Det er antatt at knirk oppstår mellom overflate og sponplategulv.

Det må påregnes at overflater har normal burksslitasjer i henhold til alderen.

#### Merknader:

### 13. VVS

**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1997

Vanninstallasjoner av kobberrør fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår.

Synlige og lett tilgjengelige installasjoner er visuelt inspisert.

Installasjonen er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Vanninstallasjoner av kobber har en forventet levetid på 25-60år.

Avløpsledning i plast har en forventet levetid på 25-75år.

Vanninstallasjon av kobber nærmer seg slutt av forventet levetid og er en eldre standard.

Ved oppgradering av våtrom og kjøkken må det påregnes å oppgradere til rør-i-rør installasjon.

#### Merknader:

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1997

Varmtvannsbereder 198 liter og er fra 1997.

Beredere har en anbefalt brukstid på ca. 20 år.

Det anbefales å oppgradere varmtvannsbereder.

#### Merknader:

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen er hovedsakelig naturlig ventilert via lufteventiler på vegg og vindu.

Begge våtrom har mekanisk avtrekk i himling. Kjøkken har kjøkkenvnetilator.

Luft til luft varmepumpe fra Toshiba i stue hovedetasje.

Boligen anses å være tilstrekkelig ventilert med forutsetning av at ventiler er åpnet.

Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon er en eldre standard.

Det anbefales å oppgradere til balansert ventilasjon for bedre inn klima.

#### Merknader:

**TG 1** 13.6 Toalettrom

Toalettrom på loft (2,5m<sup>2</sup>). Rommet har skråtak med noe lav takhøyde.

Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

#### Merknader:

**14. Garasje – uthus**

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1997

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer på vaskerom u.etg.

Skapet inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

2023 ble det montert ny el-bil lader. Det er fremlagt samsvarserklæring fra NBN Elektro AS.

Det er ikke kjent når sist lokalt el-tilsyn utførte periodisk kontroll på det elektriske anlegget.

Anlegget er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre en el-kontroll ved eierskifte.

**Merknader:****VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:****ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales likevel regelmessig måling av radon.
1.3	Drenering
	Dreneringen nærmer seg slutt av forventet levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ikke registrert museband i underkant kledning.</li> <li>• Det er registrert flasset maling på lokale områder.</li> <li>• På fasade mot sør er det registrert 3stk kledningsbord med råteskader.</li> <li>• Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord.</li> </ul>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altandører fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.</li> <li>• Vinduer fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.</li> <li>• Altandør for utvendig bod fremstår med råteskader. Det må påregnes utskifting.</li> <li>• Ytterdør (bod) er i dårlig stand. Pakninger er defekt og døren har større justeringsbehov.</li> <li>• Velux takvindu fremstår med aldersmessig slitasje. Det er registrert innvendige fuktmerker i karm.</li> </ul>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er kun montert snøfangere på deler av yttertaket (TG2). Det er krav til snøfangere på hele taket jf. veiledning TEK17 §10-3. Undertak og yttertak nærmer seg slutt av forventet levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner og nedløp er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering ifm. bytte av yttertak.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Begge terrassedekker fremstår med aldersmessig slitasje som malingsflass og tørkesprekker. Det bør påregnes å oppgradere dekke på terrasse og altan.
8.1	Etasjeskillere
	På loftet er det registrert retningsavvik på gulv soverom sør/øst. Regningsavviket er målt til 20mm. Retningsavviket er over toleransekrav og er begrenset til å gjelde kun loftetasje (undergurt A-takstol).  Innvendig trapp mellom 1.etg og loft mangler håndrekk mot vegg. I henhold til TEK17 §12-14 skal trapper har sikker avgrensning av håndløper på begge sider.
10.1.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Utførelsen på baderomsplater bærer preg av unøyaktig arbeid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er registrert glipe (mellomrom) mellom baderomsplate og innvendig hjørneprofil.</li> <li>• Det er registrert glipe (mellomrom) mellom baderomsplate og utvendig hjørneprofil.</li> <li>• Det er registrert skeivhet mellom baderomsplater.</li> </ul> Overflater har tilsynelatende ikke tatt følgeskader av registrerte avvik da det er montert dusjkabinett på badet. Overflatene tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det må påregnes oppgradering på overflate vegg og tetsjikt.
10.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	Fliser er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering.
10.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling
	Baderomsplater er i slutt av forventet levetid og fremstår med avvik: Baderomsplater har en eldre standard å anses ikke å være montert iht. legganvisning. Baderomsplater mangler stedvis forsegling i underkant plate og er montert helt i gulv på lokale områder.
10.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv
	Fliser og underliggende membran er i slutt av forventet levetid.

10.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet er ikke påført bruksvann i senere tid og er benyttet til klesvask/oppbevaring. Rommet fungerer ok til dagens bruk men må oppgraderes ved bruksendring.
11.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	Kjøkkenet har en eldre standard. Tilstanden på innredning er ok ihht. alder. Det er registrert mindre svulmeskader på kjøkkeninnredning under vask. Kjøkkenfronter og benkeplate har normale bruksmerker ihht. alder.
12.1	Andre rom
	Gulvoverflater og enkelte veggoverflater er ikke modernisert eller oppgradert siden byggeår. Det er registrert knirk i gulv på loft og hovvedetasje. Det er antatt at knirk oppstår mellom overflate og sponplategulv. Det må påregnes at overflater har normal burksslitasjer i henhold til alderen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vanninstallasjon av kobber nærmer seg slutt av forventet levetid og er en eldre standard. Ved oppgradering av våtrom og kjøkken må det påregnes å oppgradere til rør-i-rør installasjon.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder 198 liter og er fra 1997. Beredere har en anbefalt brukstid på ca. 20 år. Det anbefales å oppgradere varmtvannsbereder.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er registrert vesentlige avvik på baderomsplater (ref. punkt 10.1.1). Som følge av vesentlige avvik på baderomsplater (tettesjikt) må det påregnes oppgradering av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-



# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12005924		
Adresse	Bjørndalvegen 12				
Postnr.	6908	Sted	FLORØ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år og 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	76903800		
Selger 1 Fornavn	Bente	Etternavn	Nilsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

#### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

NBN Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innstallert EL-bil lader.

#### 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar Utført av Eitel 09.05.2018

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

Nei  Ja Kommentar

#### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar Installert august 2023

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

Nei  Ja Kommentar

#### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar To uteboder er ikkje byggemeldt.

#### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

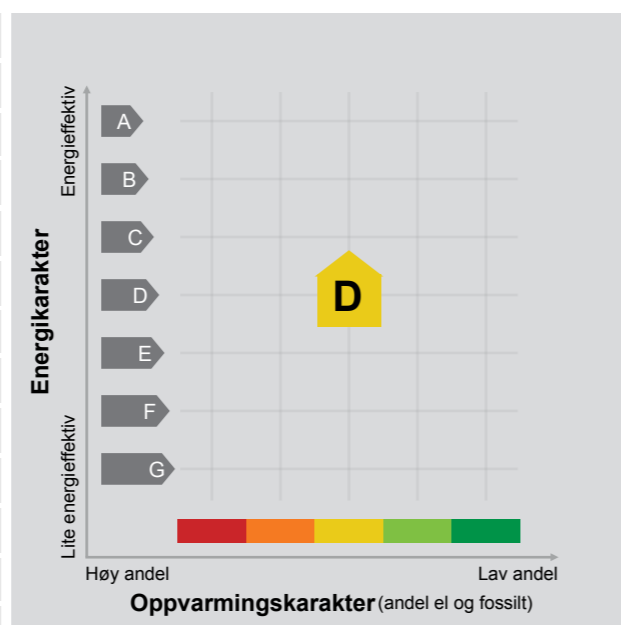
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 19/06/2024 21:05:00 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørndalvegen 12
Postnummer	6908
Sted	FLORØ
Kommunenamn	Kinn
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13317488
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1b73ba7a-98f8-4d43-a6b4-31b9347933cb
Dato	19.06.2024



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

## Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Luft kort og effektivt**

- **Reduser innnetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggjeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	135
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindauge:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

*Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).*

*Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørndalvegen 12  
Postnummer: 6908  
Stad: FLORØ  
Kommune: Kinn  
Bustadnummer: H0101  
Dato: 19.06.2024 19:23:29  
Energimerkenummer: 1b73ba7a-98f8-4d43-a6b4-31b9347933cb

Kommunennummer: 4602  
Gårdsnummer: 25  
Bruksnummer: 100  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 13317488

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

### Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

### Tiltak 5: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

### Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

### Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

### Tiltak 11: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

### Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

### Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

### Tiltak 15: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenshet:</b>	Gårdsnr 25, Bruksnr 100	<b>Kommune:</b>	4602 Kinn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	316 Krokane-Solheim
Veiadresse:	Bjørndalvegen 12, gatenr 1054	<b>Valgkrets:</b>	1 Florø
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	7110601 Kinn
		<b>Tettsted:</b>	5501 Florø

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	09.06.1997	<b>Har fest grunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	271,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelensheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelensheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4602/25/100	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.06.2008	Avgiver	4602/25/100	0,0
	Matrikkelført:	27.06.2008			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.06.1997	Avgiver	4602/25/69	-270,2
	Matrikkelført:			Mottaker	4602/25/100

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørndalvegen 12	Bolig	119,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.10.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	238,0	Igangset.till.:	01.11.1996
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	238,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	22.04.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13317488			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0				
H01	2		92,0		92,0				
L01			56,0		56,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

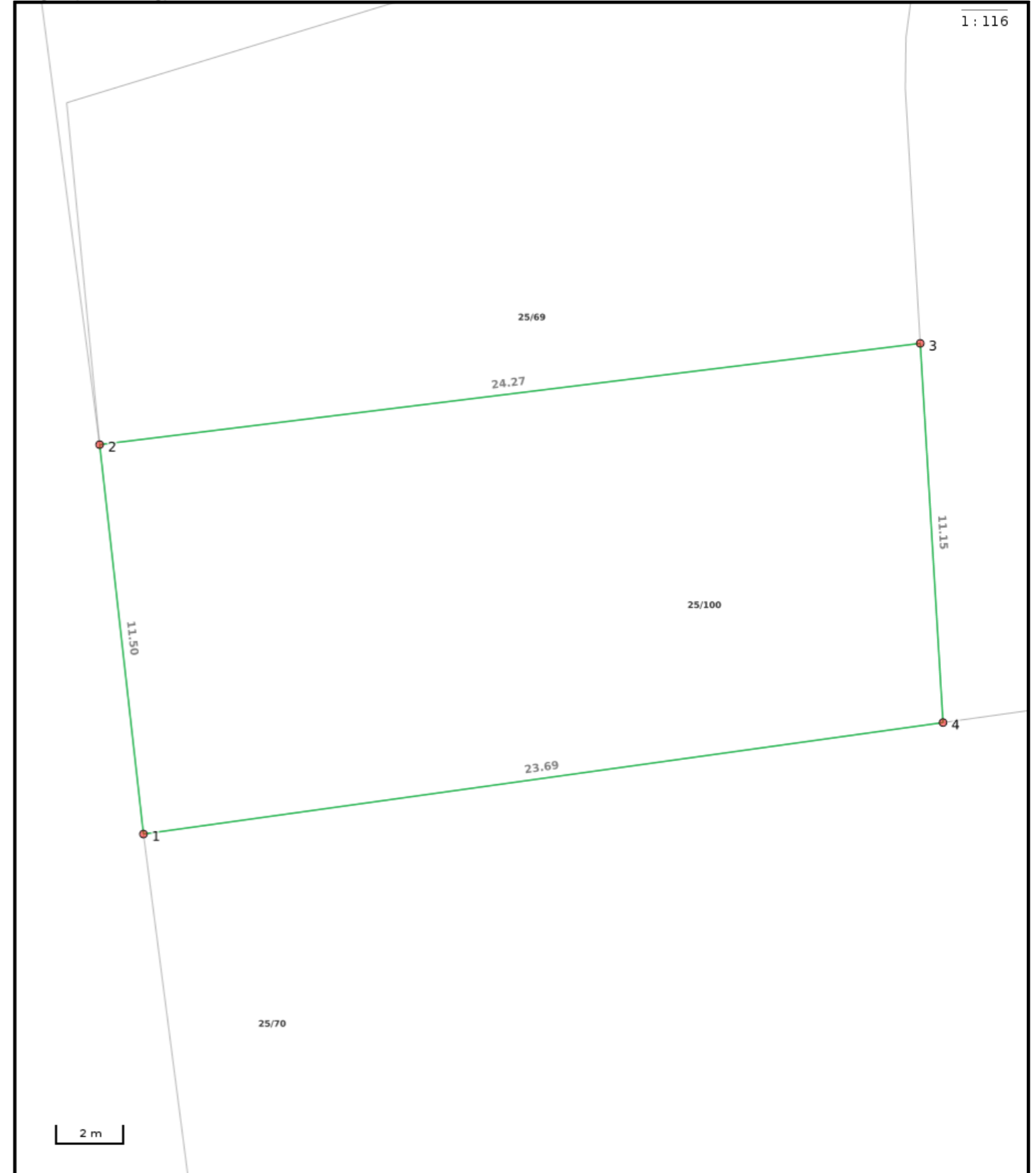
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

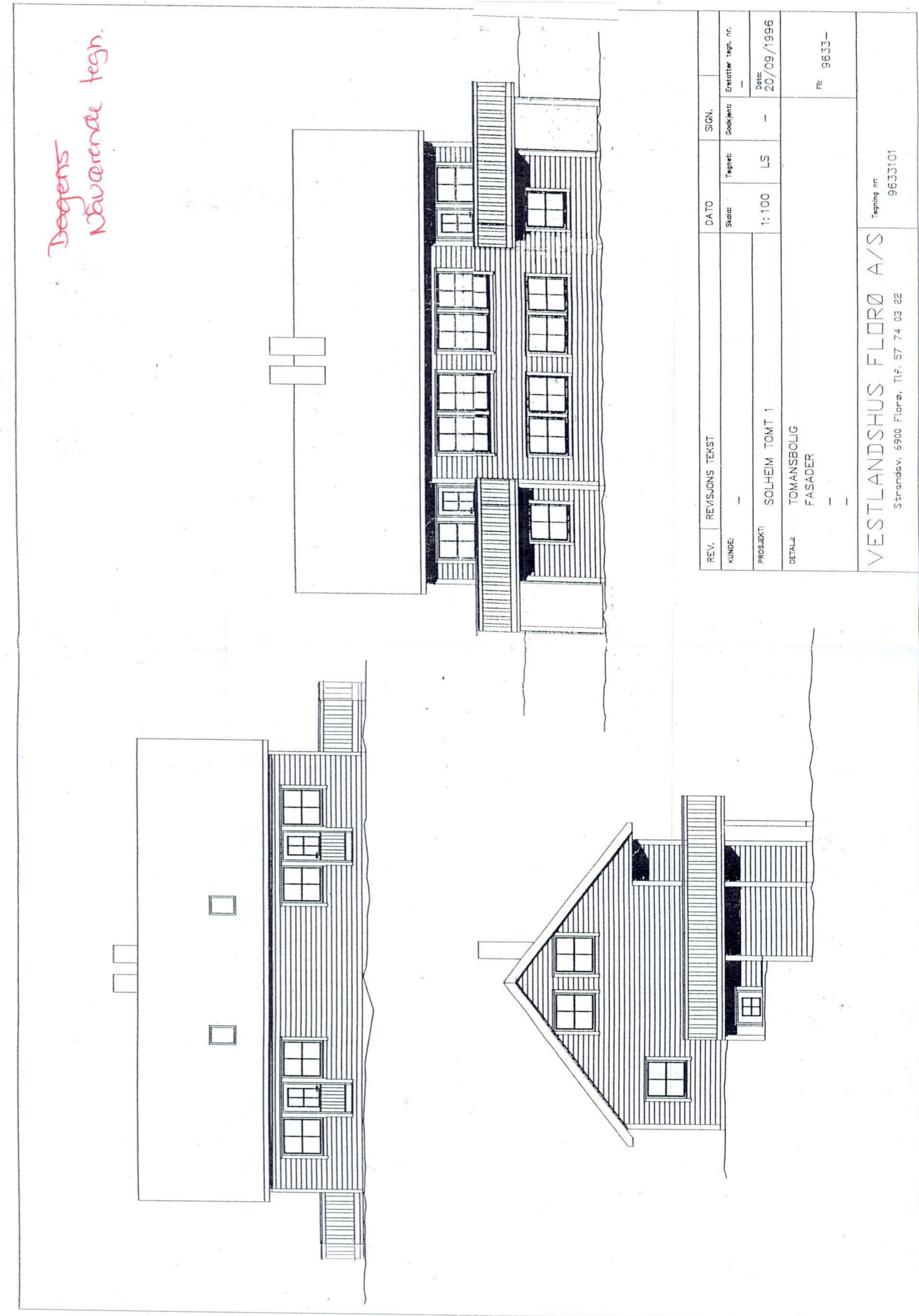
- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



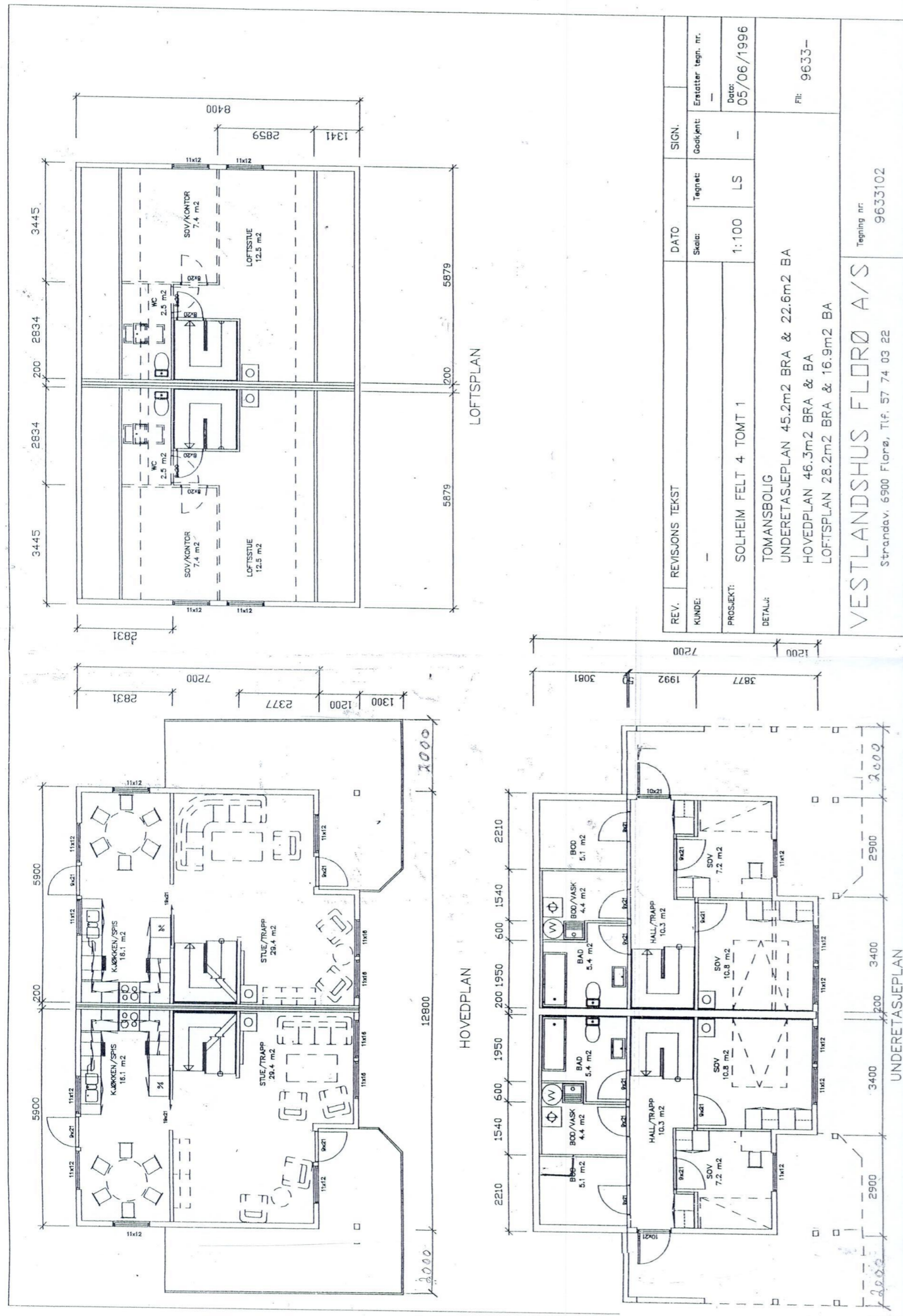
**Areal og koordinater****Areal:** 271,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 835 743,01	291 900,73	11,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 835 754,27	291 898,39	24,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 835 759,45	291 922,10	11,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 835 748,43	291 923,79	23,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

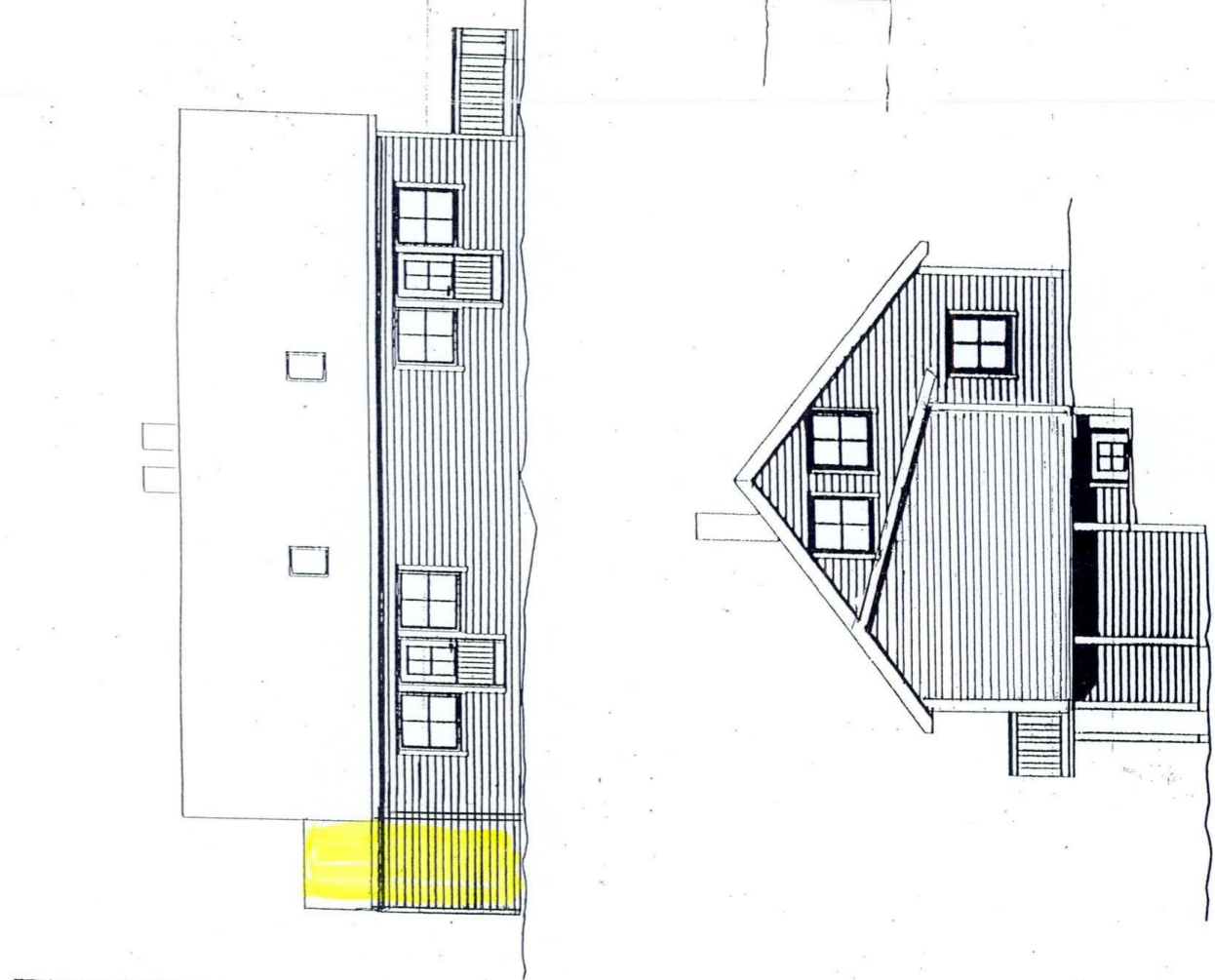


Nåvande tegn.



REV.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.
KUNDE:		Skala: 1:100	Tegnet: LS
PROSJEKT:	SOLHEIM FELT 4 TOMT 1	1:100	Godkjent: -
DETAIL:	TOMANSBOLIG UNDERETASJEPLAN 45.2m2 BRA & 22.6m2 BA HOVEDPLAN 46.3m2 BRA & BA LOFTSPLAN 28.2m2 BRA & 16.9m2 BA		Dato: 05/06/1996
<b>VESTLANDSHUS FLORØ A/S</b> Strandav. 6500 Florø, Tlf. 57 74 03 22		Tegning nr. 9633102	
		Fil: 9633--	

Etter utbygging

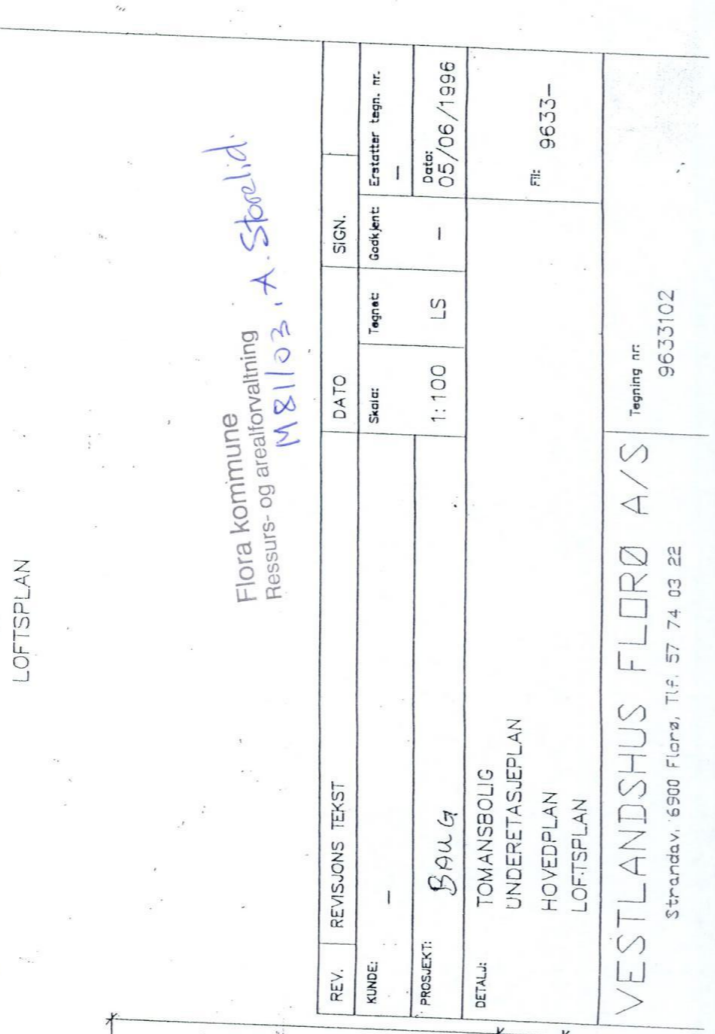
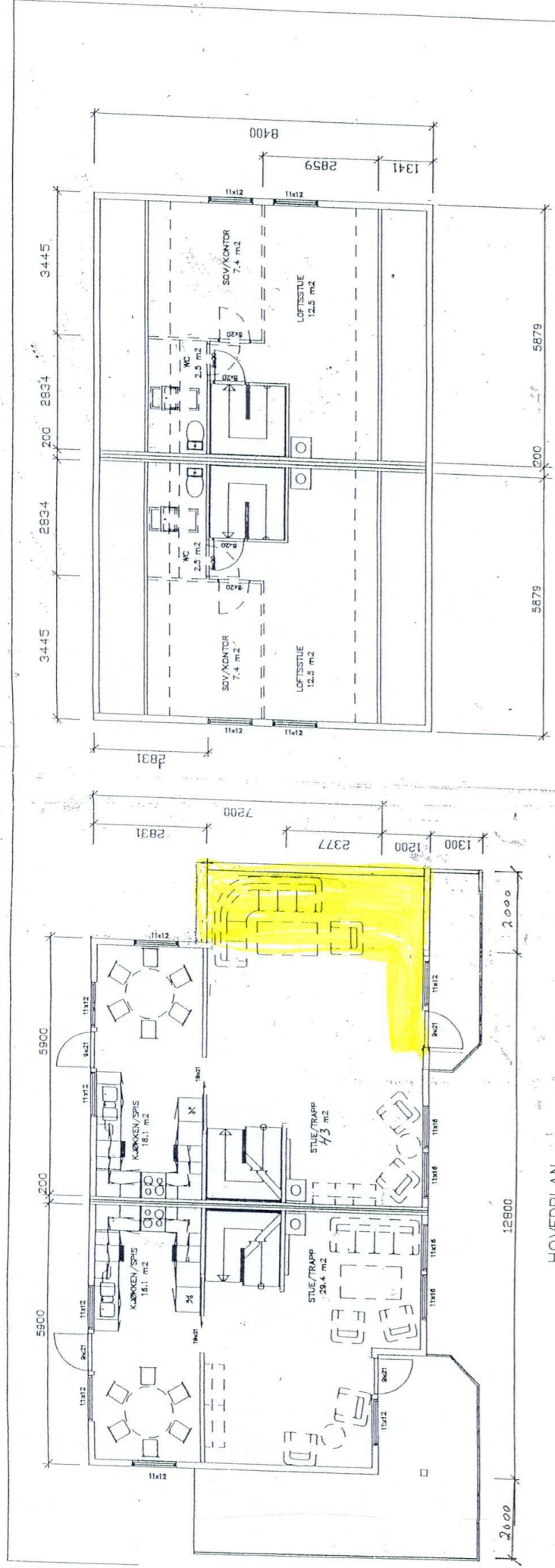


Florø Florø kommune  
Godkjent av plan og arealforvaltning.  
H 81/03, A. Sørensen

REV.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.
KUNDE:		Skala: 1:100	Tegnet: LS
PROSJEKT:	BOLIG	1:100	Godkjent: -
DETAIL:	TOMANSBOLIG FASADER		Dato: 20/09/1996
		Fil: 9633--	

**VESTLANDSHUS FLORØ A/S**  
Strandav. 6500 Florø, Tlf. 57 74 03 22

Tegning nr. 9633101

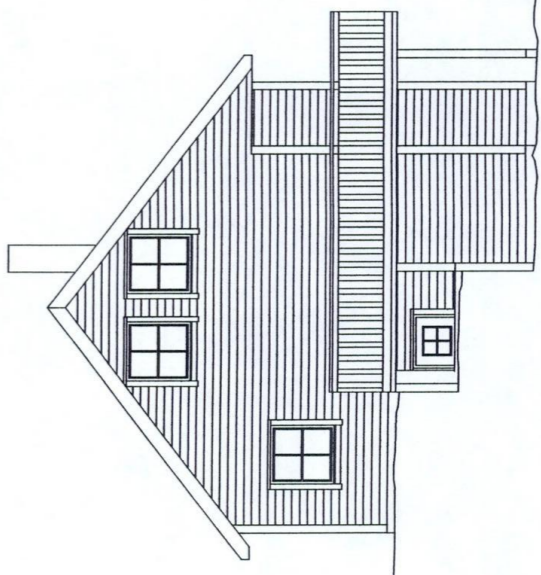
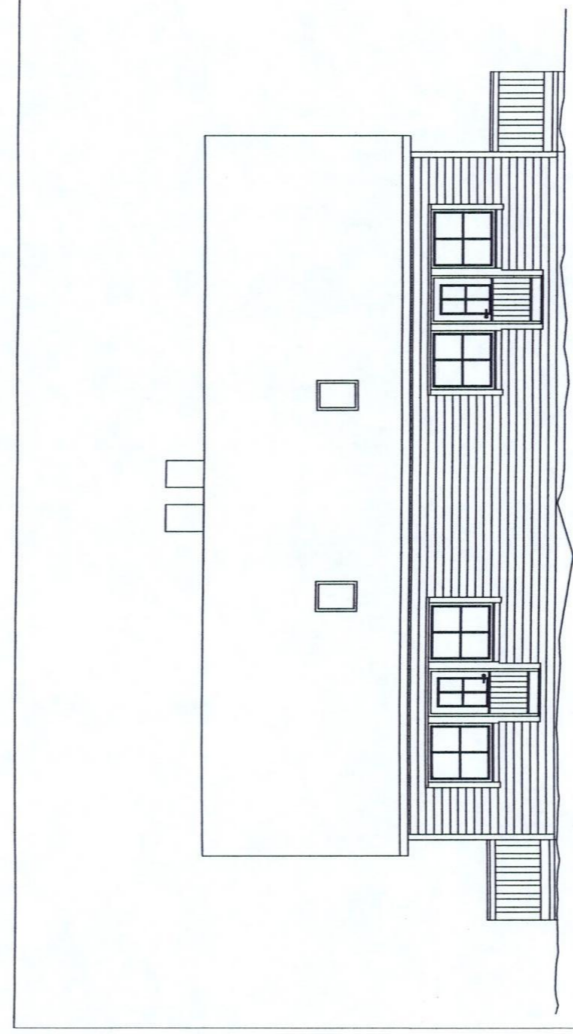


Flora kommune  
 Ressurs- og arealforvaltning  
*M81103, A. Støredal*

REV.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.
KUNDE:		Seier:	Godkjent: Erstatte tegn. nr.
PROSJEKT:	<b>BALG</b>	1:100	LS
DETAIL:	TOMANSBOLIG UNDERETASJEPLAN HOVEDPLAN LOFTSPLAN		Date: 05/06/1996 Fil: 9633-

**VESTLANDSHUS FLORØ A/S**  
 Strandav. 6900 Florø, Tlf. 57 74 03 22  
 Tegning nr. 9633102

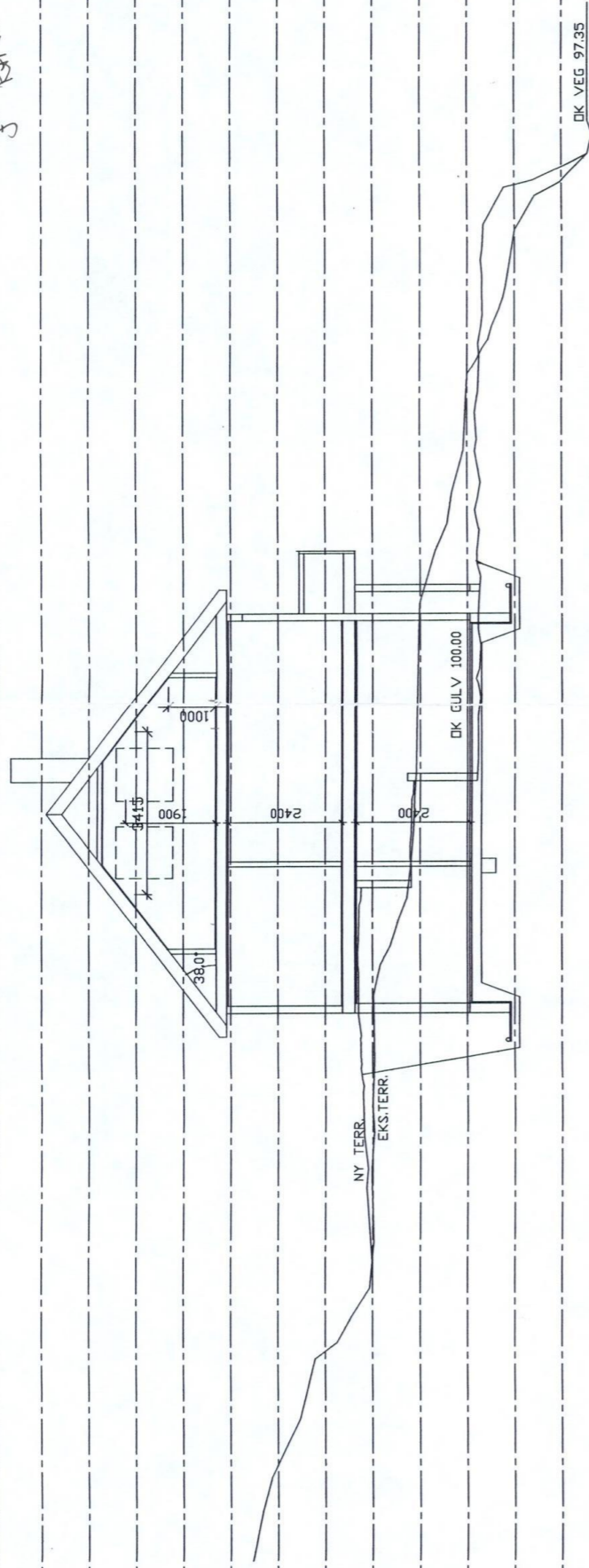
*Godkjent idet en vise  
 til vedl. følgeskriv  
 av 6/10 1996  
 J. Langedal  
 Ktr. f.m.*



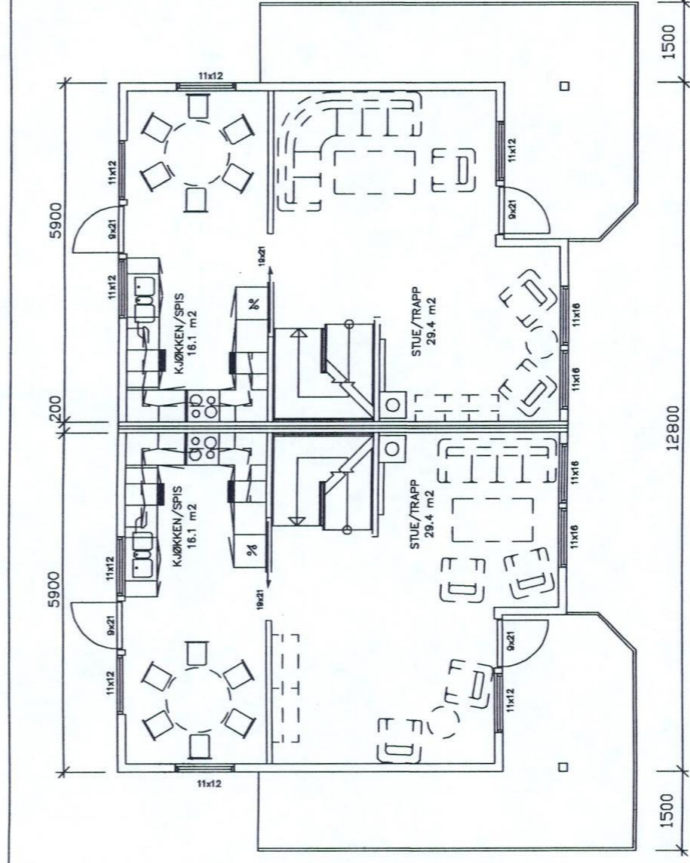
REV.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.
KUNDE:		Seier:	Godkjent: Erstatte tegn. nr.
PROSJEKT:	SOLHEIM TOMT 1	1:100	LS
DETAIL:	TOMANSBOLIG FASADER		Date: 20/09/1996 Fil: 9633-

**VESTLANDSHUS FLORØ A/S**  
 Strandav. 6900 Florø, Tlf. 57 74 03 22  
 Tegning nr. 9633101

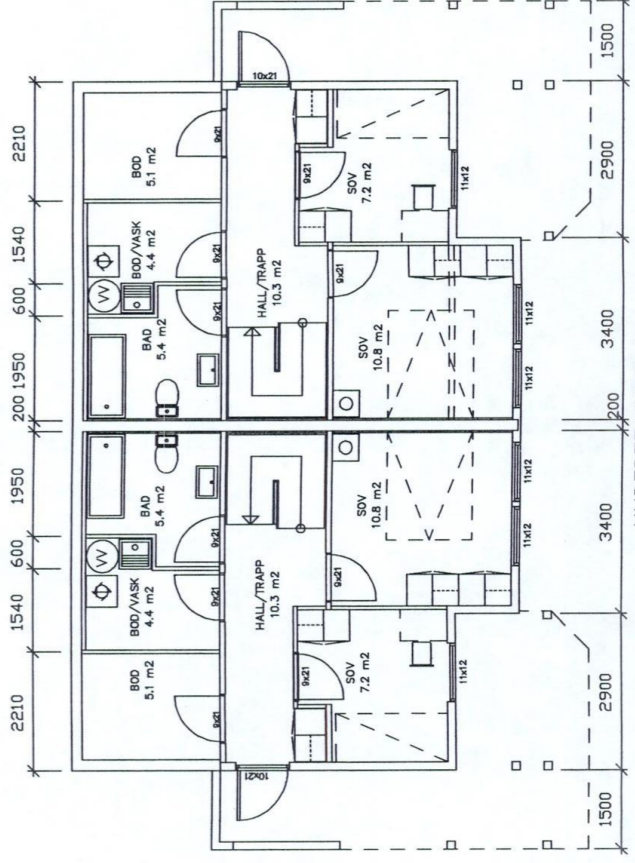
Godkjent idet en viset  
til vedl. følgeskriv  
6/10 1996  
av J. Lorange  
J. Lorange Ark.



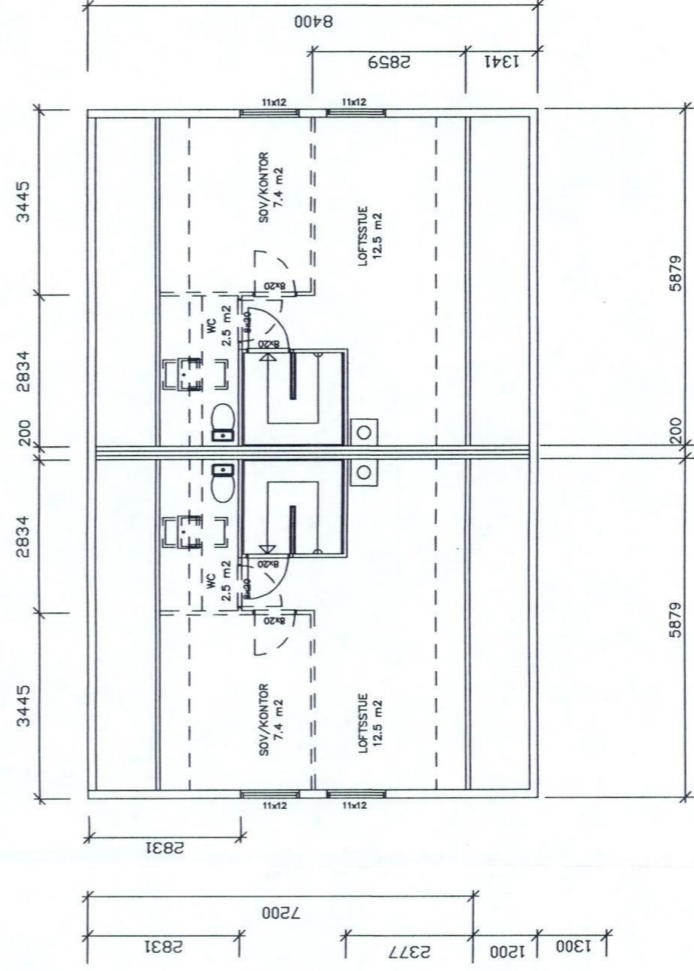
REV.	REVISJONS TEKST	DATO		SIGN.	
KUNDE:	-	Skala:	Tegnet:	Godkjent:	Ersatter tegn. nr.
PROSJEKT:	SOLHEIM TOMT 1	1:100	LS	-	Dato: 20/09/1996
DETALJ:	TOMANNSBOLIG TERRENGSNITT	Fil: 9633-			
<b>VESTLANDSHUS FLORØ A/S</b>					
Strandav. 6900 Florø, Tlf. 57 74 03 22 Tegning nr. 9633103					



HOVEDPLAN



UNDERETASJEPLAN



LOFTSPLAN

Godkjent idet en viset  
til vedl. følgeskriv  
6/10 1996  
av J. Lorange Ark.

REV.	REVISJONS TEKST	DATO		SIGN.	
KUNDE:	-	Skala:	Tegnet:	Godkjent:	Ersatter tegn. nr.
PROSJEKT:	SOLHEIM FELT 4 TOMT 1	1:100	LS	-	Dato: 05/06/1996
DETALJ:	TOMANNSBOLIG UNDERETASJEPLAN 45.2m2 BRA & 22.6m2 BA HOVEDPLAN 46.3m2 BRA & BA LOFTSPLAN 28.2m2 BRA & 16.9m2 BA	Fil: 9633-			
<b>VESTLANDSHUS FLORØ A/S</b>					
Strandav. 6900 Florø, Tlf. 57 74 03 22 Tegning nr. 9633102					



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA **17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:

[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

## Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr under 230 m2 **4440 kroner**

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr over 230 m2 **4740 kroner**

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

## Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

[www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Tryg



## 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 eigeidom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





## *W EIENDOMSMEGLING*

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



## *BLI INSPIRERT*

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



[weiendomsmegling.no](http://weiendomsmegling.no)

415 22 029 - [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

