

Vikebø 48

Fantastisk fritidseiendom meg plass til familie og venner

Unik eiendom med fantastisk tomt. Privat beliggenhet



Vikebø 48

Fantastisk fritidseiendom med stor og flott tomt i usjenerte omgivelser| Kort vei til Bergen| Sjelden mulighet

Adresse: Vikebø 48, 5917 ROSSLAND

Boligtype: Hytte

Eieform: Eier

Byggeår: 1943

Gnr:/Bnr: 345/36

Bra-i: 98.0 m²

Bra: 140 m²

Soverom***: 2

Tomteareal: 2 538 m²

Tomt: Eiet tomt

Formuesverdi: kr 49 894,-

Prisantydning: kr 3 490 000,-

Omkostninger: kr 88 600,-

Totalpris ink.omk.**: kr 3 578 600,-

Kommunale avgifter: kr 8 222.5,-

Megler: Marius Tømmernes Klakegg

Selger: Helene Anette Schive

Oppdragsnummer: 2250004

*Forutsetninger:

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Hvis salg til prisantydning.

***Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.



ZMegleren

ZMegleren har gleden av å presentere denne fantastiske eiendommen med helt unik tomt og beliggenhet. Her kan du skape nye fantastiske minner med familie og venner. Kort vei fra Bergen sentrum

Kontakt megler dersom du har spørsmål om boligen eller du ønsker vurdering av din egen bolig før du legger inn bud.



Marius Tømmernes Klakegg

Mobil: 41653460

E-post: mtk@zmegleren.no



Velkommen!



ZMegleren



**Grillhytten er ypperlig
på høst og vinter**



**God plass til hele
famillen**



**Stor terrasse hvor
sommeren kan nytes**















Sjekk utsikten!



Anneks/gjesterom

Nåværende eier har ofte brukt annekset som sovested ved behov









HAUK



Verksted

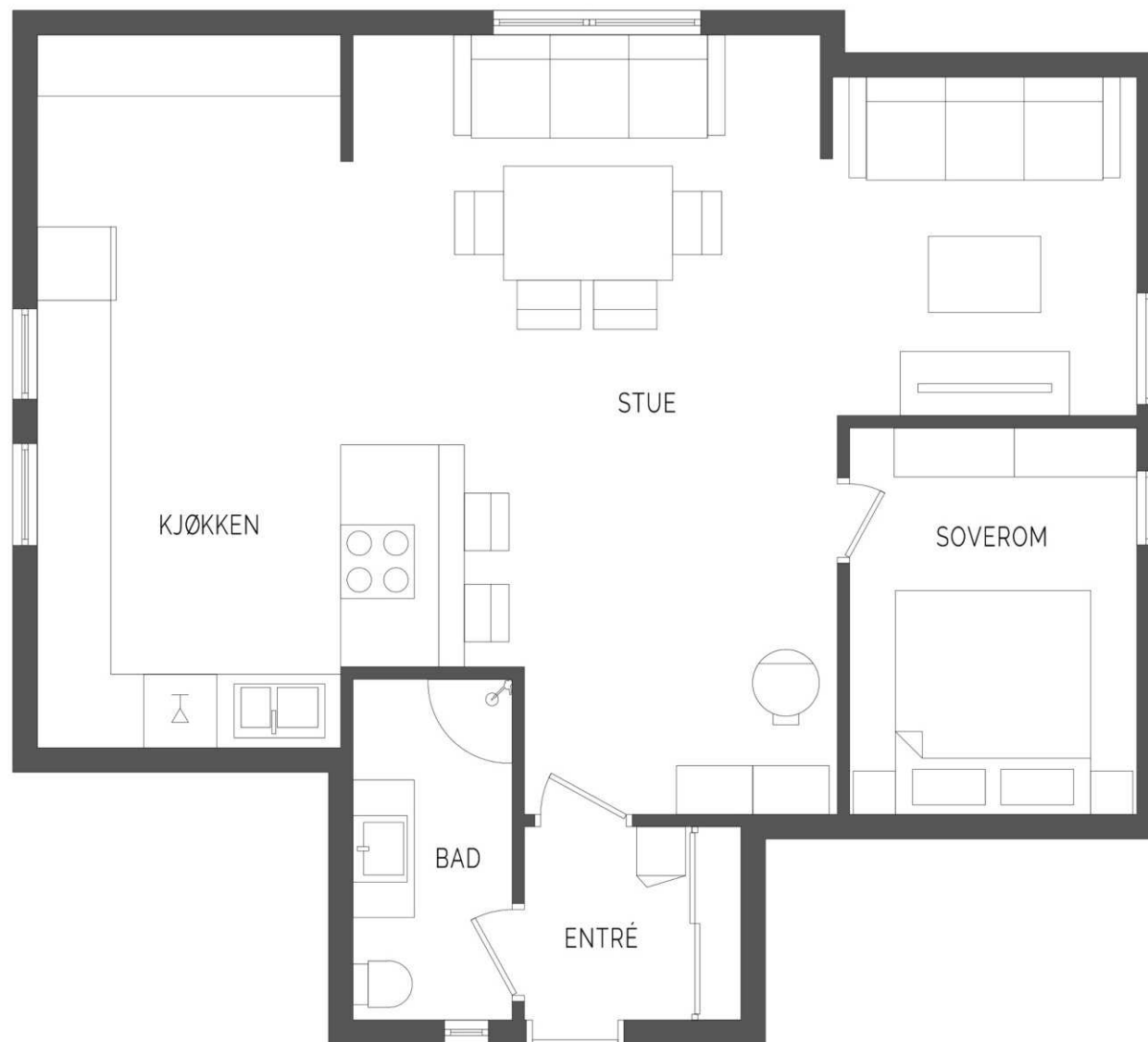
På kjøpet får du med det verktøyet du trenger for å holde eiendommen vedlike

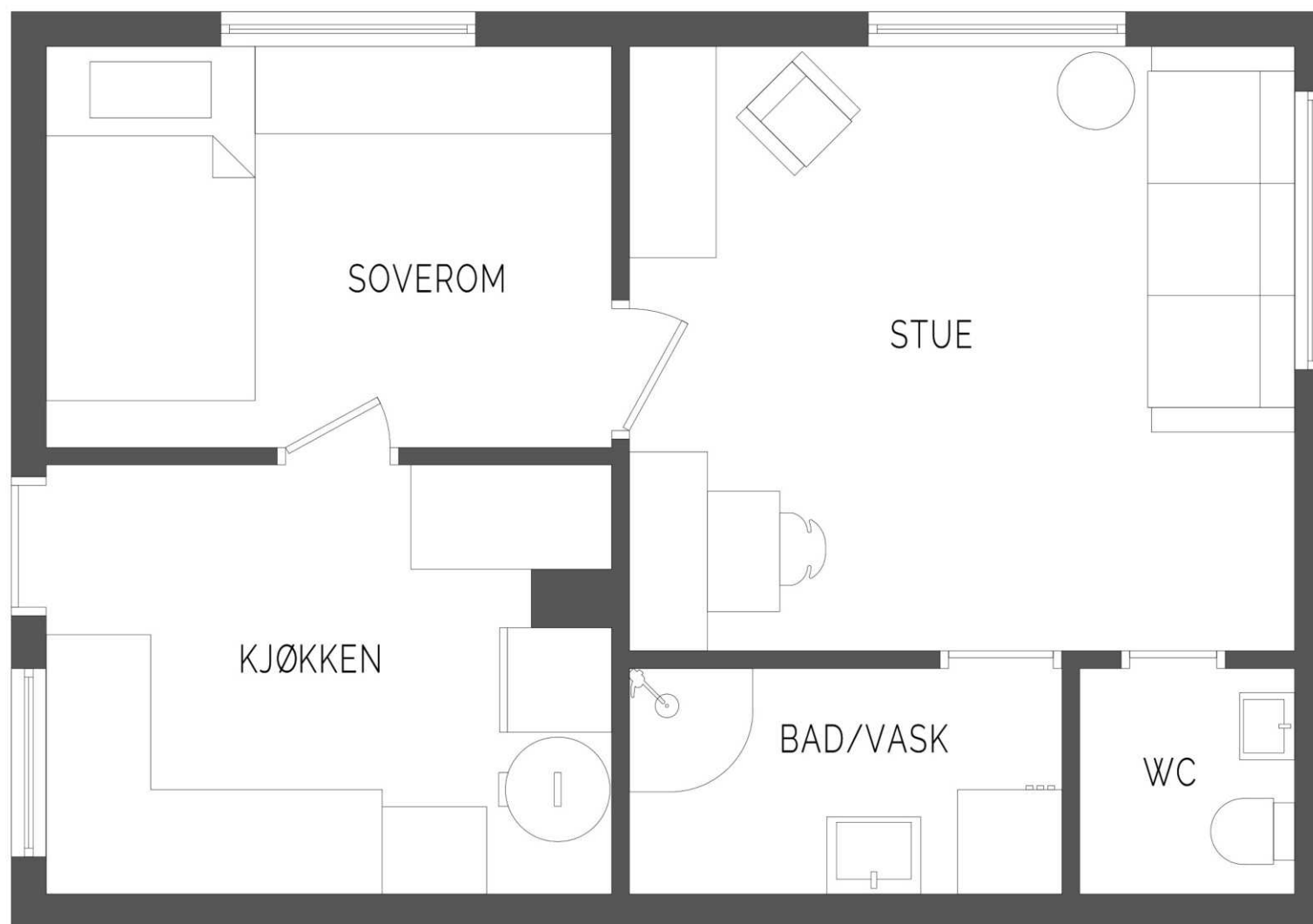














Relevante opplysninger om eiendommen

BESKRIVELSE

INNHALDSBESKRIVELSE

Innhold | 1. etasje:

Kjøkken 8,1 m², Soverom 7,6 m², Stue 13,5 m², Bad 3,2 m², Toalett 1,4 m

Innhold | 2. etasje:

Entre 4,1 m², Bad 3,9 m², Stue/ Kjøkken 44 m², Soverom 5,8 m²

Uteplass:

Med utgang fra stue er det adkomst til flere terrasser

Parkering:

Det er opparbeidet parkeringsplass ved inngang til eiendommen.

Eksternt areal:

Ekstern utebod/verksted på 7 m², Anneks 1 15 m², Anneks 2 10 m², Anneks 3 6,5 m², Grillhytte 9,5 m²

Internt bruksareal (BRA-i) = 98 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e) = 42 m²

Totalt bruksareal (BRA) = 140 m²

Arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer:

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

AREALER

Totalt bruksareal: 140,0 m²

- BRA-i: 98,0 m²

- BRA-e: 42,0 m²

STANDARD

1. Etasje:

Veggoverflater i stue, soverom og toalett er utført med trepanel fra byggeåret, mens kjøkkenet har malte plater og badet er utstyrt med prefabrikkerte baderomsplater. Himling er i hovedsak oppført med takplater og panel. Gulvflatene er belagt med laminat i skiftende grå og mellombrune nyanser, tilpasset rommenes bruk og estetikk.

Overflatene vurderes samlet som teknisk funksjonelle og uten vesentlige skader. Det foreligger normal bruksslitasje samt et uttrykk i tråd med byggeår og opprinnelig utførelse. Ved ønske om modernisering kan det være aktuelt med estetiske oppgraderinger, selv om dagens materialer fortsatt oppfyller forventet funksjon og bruksstandard.

2. Etasje:

Vegger og himling i oppholdsrom er utført med malt trepanel fra byggeåret (2001), og fremstår som helhetlige med tidstypisk utførelse. Gulvflatene er belagt med laminat i vekselvis grå og mellombrune toner, tilpasset rommenes funksjon og estetikk. På soverommet er det benyttet laminat i lys eiketone. Overflatene vurderes samlet som teknisk intakte og uten nevneverdige skader. Det foreligger normal bruksslitasje samt uttrykk i tråd med byggeår og alder. Estetisk oppgradering kan være aktuelt ved ønske om modernisering, selv om dagens utførelse oppfyller funksjonskrav og forventet bruksstandard.

Anneks 15 m²

Frittliggende anneks oppført i laftet svensk gran, inkludert hems. Bygningen er uisolert og enkel i utførelse, med skråtak tekket med takshingel.

Innvendig gir hemsens ekstra soveplass eller lagringsmulighet, og annekset egner seg godt som et sommerlig oppholdsrom for fritidsbruk.

Anneks 10 m²

Frittliggende anneks oppført i laftet svensk gran. Bygningen har laftet vegger og tak utført som åpen sperrekonstruksjon, tekket med takshingel. Enkel i utførelse, men godt egnet som fritidsrom til bruk i sommerhalvåret, enten til overnatting, rekreasjon eller som sone for ro og

Relevante opplysninger om eiendommen

hobby.

Anneks 6,5 m²

Frittliggende anneks oppført i utvendig kledd bindingsverk og åpent sperretak med shingel. Bygningen er uisolert og enkel i utførelse.

Grillhytte 9,5 m²

Klassisk finsk grillhytte med laftet vegger og åpent sperretak utført med takshingel.

Utebod/ verksted 7 m²

Utført med åpent bindingsverk med utvendig liggende kledning og bølgeblikk på tak

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som fritidsbolig med 2 etasjer. Fundamenteringen er antatt utført i plasstøpt betongmur med stein, basert på tidstypisk byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Fundamentet er etablert på ukjent byggegrunn, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne vurderingen.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er konstruert som saltak med isolert sperrekonstruksjon og teknet med takshingel.

Nøyaktig materiale er ikke verifisert da taket kun ble visuelt besiktiget fra bakkenivå.

TILSTANDSRAPPORT

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandsrapport.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Grunnmur er etablert i 1943. Boligen er opprinnelig oppført i 2001, og det må påregnes at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet ut, nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder, og det

må derfor forventes avvik fra dagens krav til byggteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring.

2. etasje fremstår generelt som vedlikeholdt, og det er gjennomført noe oppgraderinger, blant annet etablering av friskluftsventiler og oppgradert elektrisk anlegg.

Det må nevnes at dette var ikke etablert på tidspunktet for befaring. Enkelte bygningsdeler er likevel av eldre dato og bør følges opp med hensyn til videre vedlikehold og levetid.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1941 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet - Samlet vurdering er satt til TG2

Terrengforhold - Boligen har en plassering som gjør den noe eksponert for overflatevann fra fjellpartiet på baksiden

Yttervegger - Sprekker i kledningens skjøter, kombinert med tidligere manglende lufting og fuger ved vannbordene, vurderes å kunne gi økt risiko for lokalt fuktoptak og redusert teknisk levetid dersom ikke

vedlikeholdet opprettholdes.

Vinduer og ytterdører - Bygningsdelene er passert forventet teknisk levetid, og både ukjent opprinnelse, slitasje på glasslister og manglende fuging ved vannbord utgjør vedlikeholdsmessig avvik.

Bad 1. etasje, Overflate vegger og himling - Det foreligger økt risiko for fuktskader og redusert levetid

Bad 1. etasje, Overflate gulv - Samlet vurdering gir TG2

Bad 2. Etasje, Overflate vegger og himling - Overflatene består av fuktømfintlig materiale som ikke tilfredsstiller krav til fuktbestandighet i våtsone.

Bad 2. Etasje, Overflate gulv - Samlet vurdering gir TG2

Kjøkken - Kjøkkenet har flere påviste avvik som samlet gir grunnlag for TG2

Bad, toalett og kjøkken, Gulvets overflate - Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder

WC og innvendige vann- og avløpsrør - Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrerte tekniske avvik og vurdert risiko for skadeutvikling

Varmtvannsbereder - Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, manglende lekkasjesikring og plassering i rom uten sluk.

Ventilasjon - Manglende ventilasjon gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktproblemer, særlig i rom uten luftutskifting

TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Samlet vurdering er satt til TG3
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Relevante opplysninger om eiendommen

Bad 1. etasje
Membran, tettesjiktet og sluk -Fravær av sluk og membran
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bad 2. Etasje
Membran, tettesjiktet og sluk
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bad, toalett og kjøkken:
Veggenes og himlingens overflater
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad, toalett og kjøkken:
Gulvets overflate
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bad, toalett og kjøkken:
Fuktmåling og ventilasjon
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig Raimond Danielsen (befaringsdato: 11.07.2025).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Ulovligheter / manglende godkjenning:
Det er den faktiske bruken av rommene på salgstidspunktet, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle kommunal godkjenning for den aktuelle bruken, selv om dette arealet er angitt som BRA-i. Kjøper påtar seg all risiko både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle

pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Det oppfordres derfor særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

OPPVARMING

Vedovn med stålpipes lokalisert i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Rød og energikarakter G er

vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:
Leiligheten har vannrør av plast (PEX) uten bruk av rør-i-rør-system, etablert av eier uten dokumentert faglig utførelse. Dette avviker fra gjeldende forskrifter og medfører risiko for lekkasje, særlig da vann ikke ledes til sluk. Badene mangler sluk og har synlige avløpsrør. Varmtvannstank på 120 liter, produsert i 2004, er plassert på kjøkkenet i 1. etasje. Stoppekran er lokalisert nedsenket i gulvet i stuen i 1. etasje.

VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak

ELEKTRISK ANLEGG

Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. El-anlegget er nylig kontrollert og oppgradert av Alver-Elektro. Sikringsskapet er montert i entre og inneholder nye automatsikringer fra 2025, med hovedsikring på 40 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Det elektriske anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verks på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar

Relevante opplysninger om eiendommen

karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

2538,00 m² eiet tomt.

Tomten ligger idyllisk til i Rossland, Alver kommune, omkranset av vakker vestlandsnatur med både sjø og fjell innen rekkevidde.

Den har kupert terreng med store grøntområder og fjell på deler av tomten samt støttemurer i naturstein. Eiendommen fremstår som rolig og tilbaketrukket, samtidig som den har god adkomst via offentlig vei. Tomten er lett skrånende og har en gjennomtenkt opparbeidelse med plen, prydbusker og enkelte trær som rammer inn uteområdet på en naturlig måte. Her ligger alt til rette for både privatliv og muligheten til å nyte utelivet med terrasser eller hagestue.

Området rundt har spredt boligbebyggelse og fremstår fredelig, samtidig som det finnes lokale fasiliteter innen rimelig avstand. Alt i alt gir eiendommen et inntrykk av å være en trygg og attraktiv plass for både hverdag og friluftsliv.

PARKERING

Biloppstillingsplass på egen tomt. Elbil- lader montert

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Området rundt Vikebø byr på varierte og naturnære fritidsmuligheter for både store og små. Det er kort vei til sjøen med mulighet for båtliv, fiske og bading, og flere etablerte turstier for rolige spaserturer og mer krevende turer i nærliggende terreng. Eiendommen har en fredelig beliggenhet på Vikebø, i naturskjønne omgivelser nord på Holsnøy i Alver kommune.

Eiendommen har adkomst via lokal fylkesvei med bilvei helt frem, og området har generelt god tilgjengelighet med privat bil. Området er preget av landlig karakter med nærhet til sjø og flotte turområder. Her bor man i stille og rolige omgivelser med god avstand til naboer og naturlig skjerming.

På Frekhaug og Knarvik finnes organiserte fritidstilbud som idrettslag, treningssentre og kulturarrangementer. For barnefamilier er det også tilgang på aktiviteter som fotball, håndball, og speider i nærliggende bygder. Området oppleves som aktivt og inkluderende, med god balanse mellom natur, rekreasjon og sosiale møteplasser.

Det finnes bussforbindelser fra Vikebø til både Frekhaug og Knarvik, med videre overgang til Bergen sentrum. Bussholdeplass ligger i gangavstand fra eiendommen, og det er regelmessige avganger i ukedagene. For båtinteresserte finnes det mulighet for sjøtransport fra nærliggende småbåthavn. Det er også tilfredsstillende tilgang til transporttjenester som taxi og varelevering.

Det finnes et begrenset utvalg butikker og tjenester i nærområdet, med Kiwi Holme som nærmeste dagligvarebutikk, kun få minutter unna med bil. I tillegg ligger Frekhaug rundt 15 minutter unna og tilbyr et bredere spekter av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek, frisør, café og helsetjenester. For større innkjøp og utvalg, ligger Knarvik sentrum cirka 20 minutter unna med kjøpesentre, spisesteder og offentlige tjenester. Området har god biltilgang og tilfredsstillende dekning for leveringstjenester og netthandel.

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Bebyggelse i nærområdet er primært eneboliger og fritidseiendommer

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 8 223 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Pliktig medlemskap i veilag kr. 1.500,- årlig
Vinterbrøyting ca kr. 300,- årlig
Felles renseanlegg ca kr. 2.000,- årlig

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023 kr. 49 894,00,-. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Relevante opplysninger om eiendommen

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr 260,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 091 100,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Totalprisen inkluderer valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Byggeår er 1941. Kommunen har ikke funnet/sendt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Trolig finnes ikke dette.

Det foreligger løyve til bygging av tilbygg på fritidsbustad datert 05.05.2000. Megler har ikke mottatt ferdigattest for tilbygget.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om

ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger foreligger ikke hos megler

REGULERING

Eiendommen er regulert til Bustad iht. reguleringsplan 2250004.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, såfremt utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Vikebø 48
345/36/0/0 i Alver

Type bolig: Hytte

SELGER

Helene Anette Schive

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2250004
Ansvarlig megler: Ole Kristian Pahr Alvheim
Eiendomsmeglerfullmektig: Marius Tømmernes Klakegg

ZMegleren
Z MEGLEREN AS
NO 921 171 846 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest

Relevante opplysninger om eiendommen

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z MEGLEREN AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Z MEGLEREN AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud

elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Relevante opplysninger om eiendommen

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum

50 000 inkl. mva)

Markedspakke: 24 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 350,00
Tilrettelegging bolig: 14 900,00
Innhenting av opplysninger fra kommunen inkl. evt. innhenting av byggesak: 3 300,00
Visning pr stk: 2 900,00
Hendvendelse til kreditor for sletting av pant: 750,00
Innhenting av andre tinglyste dokumenter kr. 285 pr stk: 285,00
E-signeringskostnad: 199,00
Oppgjørsgbyr inkludert betalingsutsettelse/factoring: 9 900,00
1 visning: 2 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 545.
Samlet skal selger betale ca. kr. 112 799 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

SALGSOPPGAVEDATO

15-08-2025. Opplysningene i salgsoppgaven er kontrollert og godkjent av oppdragsgiver/selger.

Nabolagsprofil

Vikebø 48

Avstand til sjø

551 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	57 min 🚶
🚏 Frekhaug terminal Linje 300, 340, 344, 346	15 min 🚶 13,5 km
🚏 Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	33 min 🚶 29,4 km
🚏 Åsebø Linje 310	8 min 🚶 0,8 km
🚏 Vikebø sør Linje 310, 312	2 min 🚶 0,9 km

Avstand til byer

Bergen	44 min 🚶
--------	----------

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Esso Frekhaug	13 min 🚶
🔌 Frekhaug	15 min 🚶

Havner i området

- Iden Marina



Aktiviteter

Meland Golfklubb	5 min 🚶
Sætgården	28 min 🚶
Toppesanden badeplass	28 min 🚶
Morviksanden badeplass	31 min 🚶
Hjelmås Hestesenter	31 min 🚶

Sport

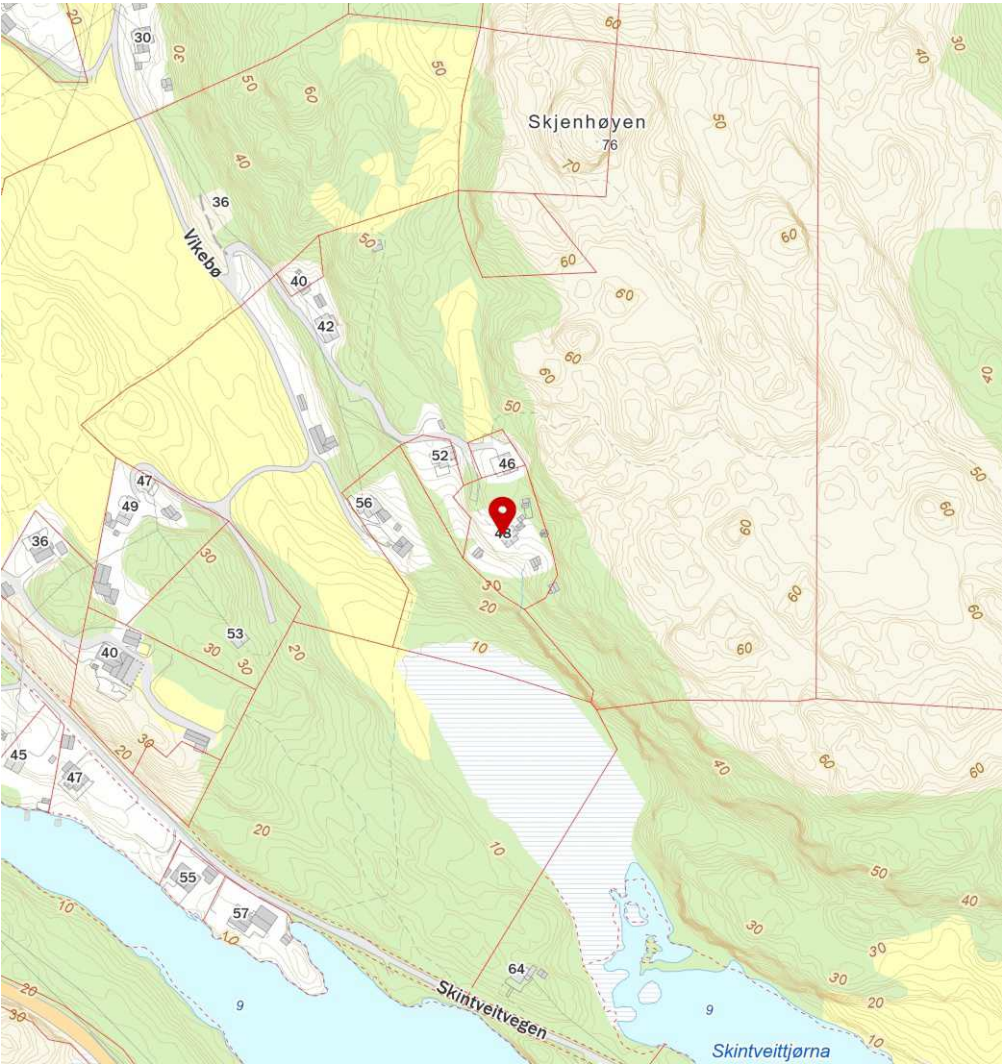
🏠 Rossland skule Aktivitetshall, fotball	12 min 🚶 0,7 km
🏠 Leirdalen idrettsanlegg Ballspill, fotball, fridrett	20 min 🚶 1,8 km
🏃 Max Fitness Frekhaug	15 min 🚶
🏃 Fitnesspoint Knarvik	22 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Holme PostNord	8 min 🚶 7,8 km
Coop Extra Frekhaug	14 min 🚶

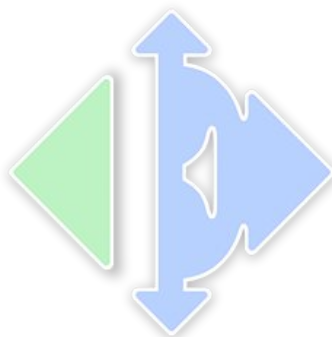
Varer/Tjenester

📦 Knarvik Senter	21 min 🚶
📺 Vitusapotek Frekhaug	14 min 🚶
🍷 Knarvik Vinmonopol	21 min 🚶



Eierskifterapport

Vikebø 48
5917 Rossland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Raimond Danielsen
Dato: 14/08/2025

Haukåsvegen 135
Nyborg 5131
91614016
raimond@tbkbergen.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 Byggforskeren 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

Egenerklæringsskjema 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:

Matrikkeldata:	Gnr:345, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	HELENE ANETTE SCHIVE
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2538 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Planid 125620190001 Meland 2015-2026
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1943/2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.07.2025
Forutsetninger:	Det bemerkes det at klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbør og luftfuktighet kan påvirke byggets tekniske tilstand.
Oppdragsgiver:	Helene Anette Schive
Tilstede under befaringen:	Helene Anette Schive
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten ligger idyllisk til i Rossland, Alver kommune, omkranset av vakker vestlandsnatur med både sjø og fjell innen rekkevidde. Den har kupert terreng med store grøntområder og fjell på deler av tomten samt støttemurer i naturstein. Eiendommen fremstår som rolig og tilbaketrukket, samtidig som den har god adkomst via offentlig vei. Tomten er lett skrånende og har en gjennomtenkt opparbeidelse med plen, prydbusker og enkelte trær som rammer inn uteområdet på en naturlig måte. Her ligger alt til rette for både privatliv og muligheten til å nyte utelivet med terrasse eller hagestue.

Området rundt har spredt boligbebyggelse og fremstår fredelig, samtidig som det finnes lokale fasiliteter innen rimelig avstand. Alt i alt gir eiendommen et inntrykk av å være en trygg og attraktiv plass for både hverdag og friluftsliv.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført som fritidsbolig med 2 etasjer. Fundamenteringen er antatt utført i plasstøpt betongmur med stein, basert på tidstypisk byggeskikk på oppføringstidspunktet. Fundamentet er etablert på ukjent byggegrunn, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne vurderingen. Ytterveggene består av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er konstruert som saltak med isolert sperrekonstruksjon og tekket med takshingel. Nøyaktig materiale er ikke verifisert da taket kun ble visuelt besiktiget fra bakkenivå.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Grunnmur er etablert i 1943. Boligen er opprinnelig oppført i 2001, og det må påregnes at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet ut, nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder, og det må derfor forventes avvik fra dagens krav til byggeteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring.

2. etasje fremstår generelt som vedlikeholdt, og det er gjennomført noe oppgraderinger, blant annet etablering av friskluftsventiler og oppgradert elektrisk anlegg. Det må nevnes at dette var ikke etablert på tidspunktet for befaring. Enkelte bygningsdeler er likevel av eldre dato og bør følges opp med hensyn til videre vedlikehold og levetid.

Ved avhending av eiendommen gjelder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven. Eventuelle observerte avvik er beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
Beliggenhet:
Eiendommen har en fredelig beliggenhet på Vikebø, i naturskjønne omgivelser nord på Holsnøy i Alver kommune. Eiendommen har adkomst via lokal fylkesvei med bilvei helt frem, og området har generelt god tilgjengelighet med privat bil. Området er preget av landleig karakter med nærhet til sjø og flotte turområder. Her bor man i stille og rolige omgivelser med god avstand til naboer og naturlig skjerming.

Nabolag:
Nabolaget rundt Vikebø 48 preges av et trivelig og inkluderende bomiljø med godt naboskap. Det bor både fastboende og fritidsbeboere i området, noe som skaper en balansert atmosfære av aktivitet og ro. Om sommeren kan folk samles til uformelle møter langs fjorden, ved kaien eller på felles turstier. Det er få gjennomfartsveier, og området oppleves som trygt og barnevennlig. Her er det rom for både privatliv og sosial kontakt, med naboer som gjerne hilser og hjelper hverandre ved behov.

Butikker og servicetilbud:
Det finnes et begrenset utvalg butikker og tjenester i nærområdet, med Rossland handel som nærmeste dagligvarebutikk, kun få minutter unna med bil. I tillegg ligger Frekhaug rundt 15–20 minutter unna og tilbyr et bredere spekter av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, frisør, café og helsetjenester. For større innkjøp og utvalg, ligger Knarvik sentrum cirka 20 minutter unna med kjøpesentre, spisesteder og offentlige tjenester. Området har god biltilgang og tilfredsstillende dekning for leveringstjenester og netthandel.

Transport:
Det finnes bussforbindelser fra Vikebø til både Frekhaug og Knarvik, med videre overgang til Bergen sentrum. Bussholdeplass ligger i gangavstand fra eiendommen, og det er regelmessige avganger i ukedagene. For båtinteresserte finnes det mulighet for sjøtransport fra nærliggende småbåthavn. Det er også tilfredsstillende tilgang til transporttjenester som taxi og varelevering.

Fritidstilbud/ Natur og rekreasjon:
Området rundt Vikebø byr på varierte fritidsmuligheter for både store og små. Det er kort vei til sjøen med mulighet for båtliv, fiske og bading, og flere etablerte turstier for rolige spaserturer og mer krevende turer i nærliggende terreng. På Frekhaug og Knarvik finnes organiserte fritidstilbud som idrettslag, treningssentre og kulturarrangementer. For barnefamilier er det også tilgang på aktiviteter som fotball, håndball, og speider i nærliggende bygder. Området oppleves som aktivt og inkluderende, med god balanse mellom natur, rekreasjon og sosiale møteplasser.

Takstobjektet:
Takstobjektet er en frittliggende fritidsbolig over to plan, oppført i 2001, med totalt BRA-i 91,6 m² fordelt på stue, kjøkken, bad, toalett, entre og soverom. I tillegg inngår 41,5 m² i to anneks, grillhytte og utebod/verksted.

Tekniske installasjoner:
Oppvarming:
Vedovn med stålpipe lokalisert i stuen. Ellers ingen fastmonterte varmekilder.

El. Anlegg:
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. El-anlegget er nylig kontrollert og oppgradert av Alver- Elektro. Sikringsskapet er montert i entre og inneholder nye automatsikringer fra 2025, med hovedsikring på 40 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Det elektriske anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS:
Leiligheten har vannrør av plast (PEX) uten bruk av rør-i-rør-system, etablert av eier uten dokumentert faglig utførelse. Dette avviker fra gjeldende forskrifter og medfører risiko for lekkasje, særlig da vann ikke ledes til sluk. Badene mangler sluk og har synlige avløpsrør. Varmtvannstank på 120 liter, produsert i 2004, er plassert på kjøkkenet i 1. etasje. Stoppekran er lokalisert nedsenket i gulvet i stuen i 1. etasje.

VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

DOKUMENTKONTROLL:
I forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten er det ikke fremlagt tidligere takster eller tilstandsrapporter for eiendommen. Byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet er fremlagt og bekrefter byggets utforming og bruk. Det er også fremvist dokumentasjon av bekreftelse fra ansvarlig foretak og kommunen vedrørende senere påkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

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

1. Etasje:
Veggoverflater i stue, soverom og toalett er utført med trepanel fra byggeåret, mens kjøkkenet har malte plater og badet er utstyrt med prefabrikerte baderomsplater. Himling er i hovedsak oppført med takplater og panel. Gulvflatene er belagt med laminat i skiftende grå og mellombrune nyanser, tilpasset rommenes bruk og estetikk.

Overflatene vurderes samlet som teknisk funksjonelle og uten vesentlige skader. Det foreligger normal bruksslitasje samt et uttrykk i tråd med byggeår og opprinnelig utførelse. Ved ønske om modernisering kan det være aktuelt med estetiske oppgraderinger, selv om dagens materialer fortsatt oppfyller forventet funksjon og bruksstandard.

2. Etasje:
Vegger og himling i oppholdsrom er utført med malt trepanel fra byggeåret (2001), og fremstår som helhetlige med tidstypisk utførelse. Gulvflatene er belagt med laminat i vekselvis grå og mellombrune toner, tilpasset rommenes funksjon og estetikk. På soverommet er det benyttet laminat i lys eiketone.

Overflatene vurderes samlet som teknisk intakte og uten nevneverdige skader. Det foreligger normal bruksslitasje samt uttrykk i tråd med byggeår og alder. Estetisk oppgradering kan være aktuelt ved ønske om modernisering, selv om dagens utførelse oppfyller funksjonskrav og forventet bruksstandard.

Anneks 15 m²
Frittliggende anneks oppført i laftet svensk gran, inkludert hems. Bygningen er uisolert og enkel i utførelse, med skråtak tekket med takshingel. Innvendig gir hemsens ekstra soveplass eller lagringsmulighet, og annekset egner seg godt som et sommerlig oppholdsrom for fritidsbruk.

Anneks 10 m²
Frittliggende anneks oppført i laftet svensk gran. Bygningen har laftet vegger og tak utført som åpen sperrekonstruksjon, tekket med takshingel. Enkel i utførelse, men godt egnet som fritidsrom til bruk i sommerhalvåret, enten til overnatting, rekreasjon eller som sone for ro og hobby.

Anneks 6,5 m²
Frittliggende anneks oppført i utvendig kledd bindingsverk og åpent sperretak med shingel. Bygningen er uisolert og enkel i utførelse.

Grillhytte 9,5 m²
Klassisk finsk grillhytte med laftet vegger og åpent sperretak utført med takshingel.

Utebod/ verksted 7 m²
Utført med åpent bindingsverk med utvendig liggende kledning og bølgeblikk på tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Målbart areal i ekstern grillhytte er målt til 3,5 m². Takhøyde kjeller, fra 2,24m til 2,13 på toalett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å gi en objektiv vurdering av bygningens tekniske tilstand på tidspunktet for befaring. Rapporten skal danne grunnlag for videre beslutninger knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller kjøp/salg, og skal bidra til økt innsikt og trygghet for involverte parter.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av rapporten er behovet for en strukturert og faglig vurdering av eiendommens tilstand, basert på visuell inspeksjon, diverse målinger og tilgjengelig dokumentasjon. Rapporten følger gjeldende standarder og metodeverk, og er utarbeidet av kvalifisert takstingeniør med hensikt å dokumentere eventuelle avvik, risiko og vedlikeholdsbehov. Den utarbeides i henhold til NS 3600 og oppfyller krav i forskrift til avhendingslova.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier selv har skiftet vinduer i 1 etasje i år 2010, med unntak av et vindu som er fra år 1995.
Toalett og bad etablert i første etasje i 2014.
Vann og avløp tilkoblet offentlig anlegg i 2014.

Ifølge bildedokumentasjon fra hjemmelshaver er det gjort oppgraderinger i etterkant av befaring og innebærer:

- Oppgradert sikringsskap med nye automatsikringer samt ny kurs til varmtvannsbereder. Dokumentasjon fra elektriker selskap er fremvist.
- Etablering av lufteventiler i stue, kjøkken og på soverom i andre etasje. Dokumentasjon er fremvist.
- Montering av avtrekksvifte på bad i andre etasje. Dokumentasjon er fremvist.
- Fikset takshingel på tak over bad. Dokumentasjon er fremvist.
- Etablert luftespalte under kledning på to av ytterveggene til kjøkken og stue. Dokumentasjon er fremvist.

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	37m²					
2. Etasje	61 m²					
Eksterne bygg		42 m²				
SUM BYGNING	98 m²	42 m²				
SUM BRA	140 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 1. Etasje:
Kjøkken 8,1 m²
Soverom 7,6 m²
Stue 13,5 m²
Bad 3,2 m²
Toalett 1,4 m²

- 2. Etasje:
Entre 4,1 m²
Bad 3,9 m²
Stue/ Kjøkken 44 m²
Soverom 5,8 m²

Totalt: 91,6 m²

BRA-e:

Anneks 1 15 m²
Anneks 2 10 m²
Anneks 3 6,5 m²
Grillhytte 9,5 m²
Utebod/ verksted 7 m²

Totalt: 48 m²

MERKNADER OM AREAL:**AREALFORUTSETNINGER:**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på fysisk oppmåling med laser og angis i avrundet m², og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i og BRA-e, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

Ansvarlig for rapporten:

Raimond Danielsen

Med over 25 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen har jeg bakgrunn som tømrer og forskalingssnekker, og har ledet egne selskaper og ansatte i ulike roller. Jeg har utdanning som Fagskoleingeniør Bygg ved Fagskolen i Vestland, og har videre spesialisert meg som takstingeniør gjennom Mesterskolen.

14/08/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

1. Grunn og fundamenter

TG 3	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.	
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.	
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	
Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser uten tegn til ustabilitet. Grunnmuren fra byggeåret 1943 fremstår som tidstypisk, oppført i betong med innblandet naturstein. Det ble under befaringen observert enkelte setningsskader i grunnmuren, som antas å være av eldre dato og uten tegn til videre utvikling. Overflaten har stedvis avskalling av maling, men ingen åpne sprekker eller tegn til aktiv vanninntrengning.

Antatt drenering er hovedsakelig fra byggeår (1943). Dreneringen ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Eldre setningsskader antas å være av historisk karakter og uten tegn til videre utvikling. Avskalling av maling på grunnmuren kan indikere naturlig aldring og påvirkning fra vær og vind. Det ble ikke avdekket dokumentasjon eller tydelige tegn på et etablert dreneringssystem rundt bygningen. Deler av bygningen ligger under terreng, og det anbefales videre vurdering av fuksikringstiltak.

Antatt drenering er hovedsakelig fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en gjennomsnittlig forventet levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra begrenset visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. Indikasjoner på kappilærsug i rom under terreng gir usikkerhet knyttet til fuksikring og videre skadeutvikling.

Ingen	1.2 Krypекjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	

Merknader:

TG 2	1.3 Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.	

Boligen ligger litt utsatt til med tanke på overflatevann ifra fjell på baksiden av boligen.

Merknader: Det anbefales at terrenget har en tilstrekkelig helning bort fra grunnmuren for å sikre effektiv avrenning av overflatevann. Dette bidrar til å redusere belastningen på utvendig fuksikring og eventuell drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra bygningen være etablert fall som leder vann bort fra konstruksjonen. Vurderingen er gitt som en generell anbefaling og til orientering, uavhengig av forholdene ved befaring.

2. Yttervegger

TG 2	2.1 Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggen konstruksjoner.	
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.	
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.	
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for 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.	
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	

Ytterveggen er oppført med isolert bindingsverk med asfaltplater og utlektet liggende kledning. Kledningen er spikret og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Stikktaking ble utført ved typiske skadesteder, inkludert nedkant av panel og rundt vinduer, med tilfredsstillende resultat. Det ble ikke observert deformasjoner eller fuktskader i veggkonstruksjonen ved visuell inspeksjon.

Merknader: På befaringsdagen ble det registrert sprekker i flere av skjøtene på kledningen. Vannbord over og under vinduer manglet fuge, men dette er utbedret av eier i ettertid. To av fasadene hadde ikke tilstrekkelig lufting ved befaring, men også dette er bekreftet utbedret. Det er ikke avdekket konstruksjonsfeil, og det visuelle inntrykket av veggene for øvrig vurderes som tilfredsstillende.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	

Vinduer er av eldre type, estimert til ca. 25 år, med ukjent produsent – muligens Frekhaug. Det er registrert noe avskalling av maling på innsiden, mens utvendig tilstand vurderes som tilfredsstillende. Glasslistene fremstår som noe slitte. Hyttedører fra ukjente produsenter, med enkel utførelse uten dokumentert spesifikasjon. Det ble ikke registrert punkterte glass ved visuell kontroll.

Merknader: Vinduer og dører er passert forventet teknisk levetid. Ved befaring ble det observert manglende fugging på vannbord rundt vinduer. Pakninger på vinduer var blitt stive og har redusert funksjon.

4. Tak

TG 1	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
------	--

Saltak utført som isolert luftet sperrekonstruksjon tekket med singel. Noe deformerte takshingel ble observert ved befaring, men er nå dokumentert utbedret av eier. Takteking er visuelt inspisert fra bakkenivå, og det ble ikke registrert andre tegn til svikt, skader eller avvik ved denne befaringen. Grunnet begrenset sikkerhet ved inspeksjon er vurderingen supplert med informasjon om byggets alder, samt visuell kontroll av himlinger i andre etasje. Disse fremstår uten indikasjoner på lekkasjer eller fuktrelaterte avvik.

Merknader: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet begrenset sikkerhet og utilstrekkelig tilkomst på befaringstidspunktet. Basert på samlet vurdering er det ikke grunnlag for å anta vesentlige avvik. For mer presis vurdering anbefales nærmere inspeksjon med ivaretatt sikkerhet knyttet til utførende.

TG iu	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra 2001	
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	

Ingen tilgang til undertak uten å utføre destruktive tiltak. Slike tiltak blir ikke utført i forbindelsen med en tilstandsanalyse av bolig.

Merknader:

5. Loft

Ingen	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-------	------------------------------------

Hel himling i 2. etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2	6.1 Balkonger, verandaer og lignende
------	--------------------------------------

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Mange terrasser med og uten rekkverk forankret på betongsøyler og div på fjell, litt avskalling av behandling enkelte steder. Noe råteskader på terrassebord krabbet mot fjell.

Merknader:

7. Våtrom	
7.1 Bad 1. etasje	
TG 2	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	

Badet har baderomsplater på vegger og panel i himling og fremstår ved visuell inspeksjon med jevn overflate og normal bruksslitasje. Sanitærutstyr består av dusjkabinett, servantskap med integrert vask og ettgreps armaturer, samt speil med lys. Avtrekksvifte i vegg. Vaskemaskin med avløp er plassert i rommet. Badet ble etablert i 2014.

Merknader: Ingen dokumentasjon foreligger på utførelse eller materialvalg.
Det er ikke registrert synlige fuktskader.
Dusjkabinett reduserer risiko for direkte vannbelastning, men gir ikke tilstrekkelig grunnlag for lav tilstandsgrad når øvrige konstruksjoner er usikre. Rommet har ikke tilluft fra verken ventil eller luftspalte under dør.

TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	

Gulvet er flatt og belagt med laminat. Badet har dusjkabinett installert. Synlige rørgjennomføringer i gulv.

Merknader: Laminat benyttet som toppsjikt i våtrom gir liten motstand mot fukt og vann, og kan bidra til skadeutvikling ved lekkasjer.
Dusjkabinett gir begrenset vannbelastning på gulv, men utelukker ikke risiko ved vannsøl fra andre kilder, som vaskemaskin eller røropplegg.

TG 3	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran, tettesjikt eller sluk. Dette ble bekreftet ved visuell besiktelse.

Merknader: Manglende membran og fravær av sluk strider mot anbefalte våtromsløsninger, og gir økt usikkerhet rundt fuktsikring og drenering.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av gulv eller utførelse av tettesjikt.
Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen lokalt, men øvrige forhold innebærer forhøyet risiko.
Etter avgjørelse fra hjemmelshaver ble det ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjoner. Fuktsøk med egnet måleverktøy ble likevel gjennomført, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktutslag i konstruksjoner tilknyttet våtsoner på badet.

7.2 Bad 2. Etasje	
TG 2	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	

Badet er utført med panel på vegger og i himling. Det er installert dusjkabinett, servantskap med integrert vask med ettgreps armatur. Avtrekksvifte i vegg.

Merknader: Badet har vegger og himling kledd med trepanel, som er fuktømfintlig og ikke egnet i våtsone. Overflatene fremstår derimot i normal stand med moderat bruksslitasje sett i forhold til alder. Materialvalget kan i midlertid gi svekkelser i overflatesjiktet og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Det er ikke tegn til skader eller synlig fuktpåvirkning i overflatene.

TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	

Gulvet er belagt med laminat, med synlige rørgjennomføringer i konstruksjonen. Det er flatt gulv uten fall. Badet har installert dusjkabinett.

Merknader: Laminat benyttet som overflatesjikt i våtrom gir liten motstand mot fukt og vann.
Dusjkabinett gir begrenset vannbelastning på gulv, men utelukker ikke risiko ved vannsøl fra andre kilder, som vaskemaskin eller røropplegg.
Synlige rørgjennomføringer kan gi økt fare for skader fra lekkasje.

TG 3	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.	
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er membran, tettesjikt eller sluk. Dette ble bekreftet ved visuell besiktelse.

Merknader: Manglende tettesjikt, membran og fravær av sluk strider mot forskriftskrav, og gir økt usikkerhet rundt fuktsikring og drenering.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av gulv eller utførelse av tettesjikt.
Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen lokalt, men øvrige forhold innebærer forhøyet risiko for skadeutvikling.
Etter ønske fra hjemmelshaver ble det ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjoner. Fuktsøk med egnet måleverktøy ble likevel gjennomført, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktutslag i konstruksjoner tilknyttet våtsoner på badet.

8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2014	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er 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 er fra byggeåret og består av profilerte hvite fronter med mørk benkeplate. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ovenpåliggende vask med ettgreps armatur. Vannforsyning er utført med synlige PEX-rør, uten rør-i-rør-system. Avløpsrør er av plast. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

Merknader: Kjøkkenet er fra byggeåret og har en alder på 24 år og overflatene viser tegn til aldersslitasje. Det er registrert stedvis knirk i gulv. Fuktskader er observert i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin og til høyre for platetopp. Vanntrykket i kjøkkenkranen er noe redusert, og kan indikere begynnende slitasje eller avleiringer i armatur eller rør. Det er ikke etablert avtrekk over kokesonen, og mekanisk forsert ventilasjon mangler. Det er ikke installert lekkasjesikring på vannforsyningsrør til vask og komfyrvakt er heller ikke observert.

9. Rom under terreng	
9.1 Bad, toalett og kjøkken	
TG 3	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.	
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	

Det er registrert tre rom delvis under terreng. Ett rom har eldre kjøkkeninnredning uten tilkoblede hvitevarer, men med separat kjøleskap. Overflater består av platekledning på vegger og takplater i himling, med moderat slitasje sett i forhold til alder. Ett av rommene er bad i 1. etasje og omtales under eget punkt. Tilhørende toalettrom har panel på vegger, takplater i himling, samt servantskap med vask og speil. Rommene fremstår som innredet.

Merknader: Det er registrert fuktskjolder og muggsopp i kjøkkenskap mot tilfylt bakvegg, samt svertesopp nederst på toalettets vegger mot samme bakvegg. Dette indikerer fuktbelastning i større grad. Det er fravær av ventiler i vegger og vinduer, med redusert luftutskifting.

TG 3	9.1.2 Gulvets overflate
Det er påvist knirk i gulvene.	
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	

Eldre laminat er registrert på gulv i kjøkken og laminat fra år 2014 på toalett. Stedvis gliper i skjøter på laminat kjøkken.

Merknader: Registrert avvik i skjøter på laminat. Moderat slitasje. Bygningsdelen har moderate til høye avvik sett i forhold til fuktindikasjoner, alder og utførelse, og det bør utvises oppmerksomhet med tanke på videre bruk og utvikling.

TG 3	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.	

Ved fuktmåling med fuktindikator og stikkmåling ble det registrert forhøyede verdier i gulvet på kjøkken samt i gulv og vegger på toalett. Det er ikke observert ventiler i vegger eller vinduer.

Merknader: Bygningsdelen har moderate avvik og kombinasjonen av forhøyede fuktverdier og mangelfull ventilasjon gir økt risiko for skadeutvikling. Indikasjoner på vannansamling ved tilfylt grunnmur, og utilstrekkelig drenering kan ha ført til kapillærsug med risiko for fuktskader i konstruksjonen.

10. VVS

TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.	
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Det er ingen WC med innebygget sisterner.	

Vannforsyning er etablert via hovedinntak med PEX innerrør, uten rør-i-rør-system. Det er utført grenkoblinger til videre forsyninger, med gjennomføringer i vegg og gulv. Avløpsrør er utført i 40/50 mm plast, ført gjennom gulv og vegger. Enkelte løp har ikke tilfredsstillende fall. Det ble ikke observert stakeluker, og det er fravær av sluker på begge bad.

Merknader: Det er registrert avvik i utførelse og funksjon, herunder manglende fall, fravær av sluker og stakeluker samt utilstrekkelig kapasitet på avløp. Utførelsen fremstår som ufaglært og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning.

TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2004	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	

Varmtvannsbereder av typen CTC Ferro Fill, produsert i 2004, er plassert i 1. etasje på såkalt "kjøkken". Berederen har et volum på 115 liter. Den er ikke lekkasjesikret, og rommet har ikke sluk.

Merknader: Berederen har passert forventet teknisk levetid. Plasseringen er ikke i samsvar med krav i TEK 97, da den står i et rom uten sluk og uten lekkasjesikring. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det ble ikke registrert avdrypp eller synlige fuktskjolder ved befaringstidspunktet.

Ingen	10.3 Vannbåren varme
-------	----------------------

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen	10.4 Varmesentraler
-------	---------------------

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2	10.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.	
Boligen har ikke balansert ventilasjon.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	

Boligen hadde ingen form for ventilasjon ved befaringstidspunktet. I etterkant av befaring ble det etablert friskluftsventiler på kjøkken, i stue og på soverom i 2. etasje. Det er fortsatt ingen ventilasjon i 1. etasje. Kjøkkenet mangler mekanisk eller forsert avtrekk over kokesonen.

Merknader: Det ble registrert fravær av ventiler og avtrekk over kokesone. Luftutskifting vurderes som utilstrekkelig, spesielt i 1. etasje.

Det er ikke observert vesentlige tegn til fuktrelaterte skader som følge av manglende ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre og inneholder automatsikringer. Overbelastningsvern på 40 ampere.

Sikringsskap er nylig oppgradert med nye automatsikringer og ny kurs til varmtvannsbereder.

Eiendommen har etablert ladeboks til el-bil ved parkering.

Merknader: Visuell kontroll av sikringsskap og tilgjengelige komponenter gir ingen indikasjoner på avvik.

Hjemmelshaver har fremvist samsvarserklæring på nylige utbedringer med sikringsskap.

Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, opplysninger fra eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste. Undersøkelsen er begrenset sammenlignet med en godkjent el-kontroll.

Undertegnede takstingeniør har ikke spesialkompetanse til å utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er én røykvarslere per etasje.

Det skal også finnes slokkeutstyr, enten husbrannslange tilkoblet fast vannforsyning (helst med kuleventil), eller brannslukningsapparat med minimum 6 kg kapasitet og effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Hjemmelshaver har fremvist dokumentasjon på tegninger samt skjøte og div., arbeid med kommunalt vann og avløp er etablert i 2014 av Biovac AS, kommunale godkjenninger og samsvarserklæring på arbeidet er fremlagt.

Det ble observert 2 stk. brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere ble registrert i stue og på kjøkken i første etasje og på begge soverom , ikke funksjonstestet. Seriekobling av røykvarslere kan vurderes som supplerende tiltak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Måling anbefales som et forebyggende tiltak, særlig i områder med kjent risiko. I henhold til nasjonale anbefalinger bør målingen gjennomføres i vinterhalvåret, over minst to måneder, i oppholdsrom som stue og soverom.

.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Generell bygningsmessig tilstand:

Undersøkelse av rom under terreng, vegg og gulv konstruksjonen i 1 etasje, samt materialer for fukt og råte.

Elektrisk anlegg:

Kontroll av elektrisk anlegg i alle annekser med tanke på installasjon og sikkerhet.

Brannsikkerhet:

Funksjonstest av røykvarslere, brannslukningsapparater og eventuell seriekobling.

Vurder behov for installasjon av brannvarsling i alle annekser.

VVS og sanitær

Utvidet kontroll av vann- og avløpssystem.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Boligen har en plassering som gjør den noe eksponert for overflatevann fra fjellpartiet på baksiden. Terreng gir mulighet for vannansamling mot grunnmuren, og dette vurderes som en risiko for økt belastning på byggets utvendige fuktsikring og dreneringsløsning. På bakgrunn av denne eksponeringen og de potensielle konsekvensene ved vedvarende fuktpåvirkning, settes tilstandsgrad 2.
2.1	Yttervegger
	Sprekker i kledningens skjøter, kombinert med tidligere manglende lufting og fuger ved vannbordene, vurderes å kunne gi økt risiko for lokalt fuktopptak og redusert teknisk levetid dersom ikke vedlikeholdet opprettholdes. Selv om flere av forholdene er utbedret, har bygningsdelen vært eksponert for forhold som kan påvirke ytterveggenes bestandighet over tid. Det gis derfor tilstandsgrad 2, med moderat risiko for skadeutvikling ved mangelfullt fremtidig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelene er passert forventet teknisk levetid, og både ukjent opprinnelse, slitasje på glasslister og manglende fugging ved vannbord utgjør vedlikeholdsmessige avvik. Selv om det ikke er påvist punkterte glass eller konstruksjonsmessige feil, vurderes komponentene som teknisk svekket. Til tross for alder og observerte avvik, fungerer ennå vinduer og ytterdører som tiltenkt, uten indikasjon på lekkasje eller svikt. TG2 er gitt på bakgrunn av levetid og teknisk tilstand – ikke nedsatt funksjon i dagens bruk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Alder og slitasje er lagt til grunn for vurderingen av risiko for nødvendige utbedrende tiltak i nær fremtid.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Det foreligger økt risiko for fuktskader og redusert levetid grunnet følgende forhold: Fuktsensitivt materiale i himling gir økt sårbarhet ved kondens og vannpåvirkning. Manglende tilluft og begrenset ventilasjon kan føre til oppbygging av fukt og dårlig luftkvalitet. Baderomsplater er passert halvparten av forventet teknisk levetid. Utførelse på baderomsplater er opplyst å være ufaglært, og det foreligger ingen dokumentasjon på materialvalg eller montering av konstruksjon. Samlet vurderes det som sannsynlig at rommet har forhøyet risiko for skjulte feil og fuktrelaterte skader over tid og tg2 vurderes deretter.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Samlet vurdering gir TG2: Badet har vesentlige avvik fra anbefalte løsninger for fuktsikring og teknisk utførelse. Selv om dusjkabinettet reduserer direkte vannbelastning på gulvet, kompenserer det ikke for bruk av uegnet materiale. Risikoen for vann- og fuktskader vurderes som betydelig. Dersom lekkasje oppstår fra tekniske installasjoner, eller ved tett avløp, vil vann kunne trenge inn i konstruksjon uten tilstrekkelig mulighet for drenering eller oppdagelse. Dette kan gi omfattende skader og uheldige konsekvenser. Badet bør oppgraderes til forskriftsmessig våtromsløsning ved bruk utover normal hygiene.
7.2.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	Overflatene består av fuktømfintlig materiale som ikke tilfredsstiller krav til fuktbestandighet i våtsone. Selv om det ikke er påvist synlige skader eller fuktpåvirkning, vurderes materialvalget som vesentlig avvik fra anbefalt løsning. Dette gir økt risiko for fuktopptak og skade ved normal bruk over tid. Tilstandsgrad TG2 tildeles på bakgrunn av teknisk avvik og behov for oppgradering til fuktbestandige overflater i henhold til gjeldende forskrift og standard.
7.2.2	Bad 2. Etasje Overflate gulv
	Samlet vurdering gir TG2: Badet har vesentlige avvik fra anbefalte løsninger for fuktsikring og teknisk utførelse. Selv om dusjkabinettet reduserer direkte vannbelastning på gulvet, kompenserer det ikke for materialvalget på gulv. Risikoen for vann- og fuktskader vurderes som betydelig. Dersom lekkasje oppstår fra tekniske installasjoner, eller ved tett avløp, vil vann kunne trenge inn i konstruksjon uten tilstrekkelig mulighet for drenering eller oppdagelse (fravær av sluk). Dette kan gi omfattende skader, kostnader og uheldige forringelser. Badet bør oppgraderes til forskriftsmessig våtromsløsning ved videre bruk som våtrom.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkenet har flere påviste avvik som samlet gir grunnlag for TG2. Alder, slitasje, lokal fuktpåvirkning og redusert vanntrykk indikerer begynnende funksjonssvikt. Fravær av lekkasjesikring og komfyrvakt medfører økt skade- og brannrisiko. Manglende avtrekk fra kokesone gir utilstrekkelig ventilasjon og risiko for kondens. Avvikene vurderes å ha moderat konsekvens for bygningsdelens funksjon og sikkerhet, og tiltak bør vurderes for å redusere skadepotensialet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Avvikene gir økt risiko for funksjonssvikt og vannskader, særlig ved lekkasje eller tilbakeslag. Manglende fall kan medføre dårlig avrenning og opphopning av avløpsvann. Fravær av sluker og stakeluker begrenser mulighet for kontroll og vedlikehold. Utførelse uten rør-i-rør og fagmessig kvalitet gir usikkerhet rundt levetid og skadepotensial. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrerte tekniske avvik og vurdert risiko for skadeutvikling.
	Det skal bemerkes at det ikke ble registrert lekkasjer eller synlige tegn til fukt som følge av feil utførelse eller tekniske mangler ved befaringstidspunktet. Dette reduserer den umiddelbare risikoen for skade, men utelukker ikke muligheten for fremtidige problemer, gitt de påviste avvikene og den generelle kvaliteten på arbeidet.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, manglende lekkasjesikring og plassering i rom uten sluk. Selv om det ikke ble observert lekkasje eller fukt, vurderes risikoen som moderat til høy ved videre bruk. Det anbefales vurdering av utskifting og/eller omplassering til egnet rom med sluk og lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	Manglende ventilasjon gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktproblemer, særlig i rom uten luftutskifting. Fravær av avtrekk over kokesonen kan føre til opphopning av matos og fukt i kjøkkenet. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjonsløsninger og vurdert risiko for inneklimate relaterte problemer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Samlet vurdering er satt til TG3: Grunnmuren vurderes som eldre konstruksjon, med synlige setningsskader og avskalling. Antatt drenering rundt bygningen er hovedsakelig fra byggeåret og vurderes som å ha passert forventet levetid. Vurderingen er basert på elementets etableringsår og innvendige skader i rom under terreng, og det skal være oppmerksomhet rundt at drenering som bygningsdel har en naturlig aldersmessig slitasje, med en gjennomsnittlig forventet levetid på ca. 20–60 år. Dreneringen ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Funksjonalitet lar seg ikke vurdere med sikkerhet ut fra begrenset visuell besiktelse. Det kan også være forhold under bakkenivå (slik som vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt osv.) som potensielt kan gi negativ påvirkning på konstruksjonen. Deler av bygningen ligger under terreng, og dette medfører økt risiko for fuktbelastning over tid dersom dreneringsforholdene ikke forbedres. Ved bruk av rom under terreng til varig opphold kan konsekvensen være økt vedlikeholdsbehov, mulig innvendig fuktskade og redusert levetid på konstruksjonen dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Fravær av sluk og membran medfører vesentlige avvik fra anbefalt teknisk løsning for våtrom, og gir betydelig risiko for fuktskader ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dusjkabinettet reduserer belastningen på konstruksjonen, men veier ikke opp for konsekvensene ved manglende fuktsikring. TG3 vurderes som nødvendig grunnet risiko for betydelig skadeutvikling og behov for full oppgradering til forskriftsmessig standard ved videre bruk som våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Eiendommen er registrert som fritidsbolig, og bruken vurderes som sporadisk, noe som gir redusert vannbelastning. Likevel medfører fravær av sluk og membran vesentlige avvik fra anbefalt teknisk løsning for våtrom, og gir betydelig risiko for fuktskader ved lekkasje. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen lokalt, men oppveier ikke konsekvensene ved manglende fuktsikring. TG3 vurderes som nødvendig grunnet risiko for alvorlig skadeutvikling og behov for full oppgradering til forskriftsmessig standard ved videre bruk som våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Bad, toalett og kjøkken Veggene og himlingens overflater
	Det er registrert fuktskjolder og mikrobiell vekst i rom under terreng, mot tilfylt bakvegg. Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Fravær av ventiler og redusert luftutskifting gir økt risiko for videre fuktbelastning og dårlig inneklima. Tilstandsgrad TG3 settes grunnet symptomer på fukt og sopp, med behov for tiltak for å hindre videre utvikling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.2	Bad, toalett og kjøkken Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og høy risiko for videre utvikling av fuktrelaterete skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Bad, toalett og kjøkken Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag i gulv og tilstøtende vegger, kombinert med manglende ventilasjon, materialvalg på gulv og gliper i skjøter på laminat, gir grunnlag for tilstandsgrad TG3. Det foreligger risiko for videre utvikling av fuktskader og mikrobiell vekst, spesielt ved vedvarende fuktbelastning. Begrenset undersøkelse grunnet manglende hullboring gir usikkerhet rundt skadeomfang. Det bør utvises oppmerksomhet med tanke på videre utvikling, og ytterligere undersøkelser må utføres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Egenerklæring

Vikebø 48, 5917 ROSSLAND

10 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikebø 48	Vikebø 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

23. juni 1992

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Schive, Helene Anette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2014

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilknytning til kommunalt vannverk, med påfølgende installering vann og vannklosett

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Biovac

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installering av toalett og vasker

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert elbil lader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alver Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert strøm på hytten

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bolig & Industri Elektro As

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2002

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

La strøm til anneks

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt i uisolerte anneks



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

NameDate

Schive, Helene Anette2025-07-10

Identification

 Schive, Helene Anette

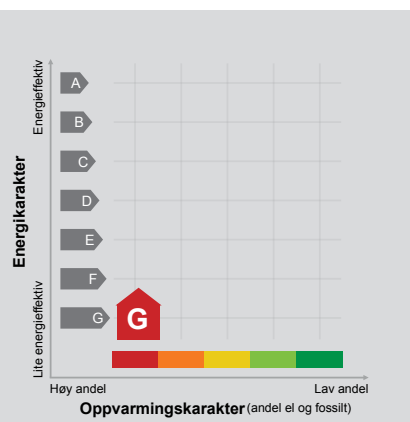
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Schive, Helene Anette10/07-2025 21:10:25BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Vikebø 48
Postnummer	5917
Sted	ROSSLAND
Kommunenavn	Alver
Gårdsnummer	345
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	176005068
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155835
Dato	15.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1941
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



www.zmegleren.no