

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, a large white house with a brown tiled roof is visible, surrounded by greenery. To the right, there is a smaller white building with a similar roof. In the middle ground, a blue and white boat is on the water, and a small harbor with several boats is visible. The background features a large body of water, distant mountains, and a forested hillside with houses.

aktiv.

Eidsbrekka 16, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Oppussingsklar enebolig med fantastisk beliggenhet. Utmerkede sol- og utsiktsforhold. Stor hage og garasje.



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Svein Ove Søreide
Kjell Inge Søreide
Une Søreide

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 170/198 kvm
Tomtstr.: 969.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 136, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1503250247

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Eidsbrekka 16! En innholdsrik enebolig med strålende plassering, stor tomt og mye potensiale! Her kan du bosette deg i naturskjønne omgivelser, tilbaketrukket fra by og trafikk. Huset har et enormt potensial, men trenger gjennomgående oppussing og modernisering. Med andre ord spesielt godt egnet for kjøpere som ser etter et oppussingsobjekt man kan sette sitt eget preg på!

- Litt om kvaliteter:
- Innholdsrik enebolig med potensiale
 - Stor hage
 - Egen garasje
 - Naturskjønn plassering med nydelig utsikt
 - Flere romslige soverom
 - Stor terrasse med plass til møblering
 - Solrik beliggenhet
 - Kort vei til fjell og natur
 - Gangavstand til kollektivtransport
 - Kort vei til Åsane og Bergen Sentrum
 - Familievennlig enebolig



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen30

Tilstandsrapport46

Egenerklæring81

Nabolagsprofil.....85

Forbrukerinformasjon93

Budskjema94



Plantegning:

1. etg

Eidsbrekka 16
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



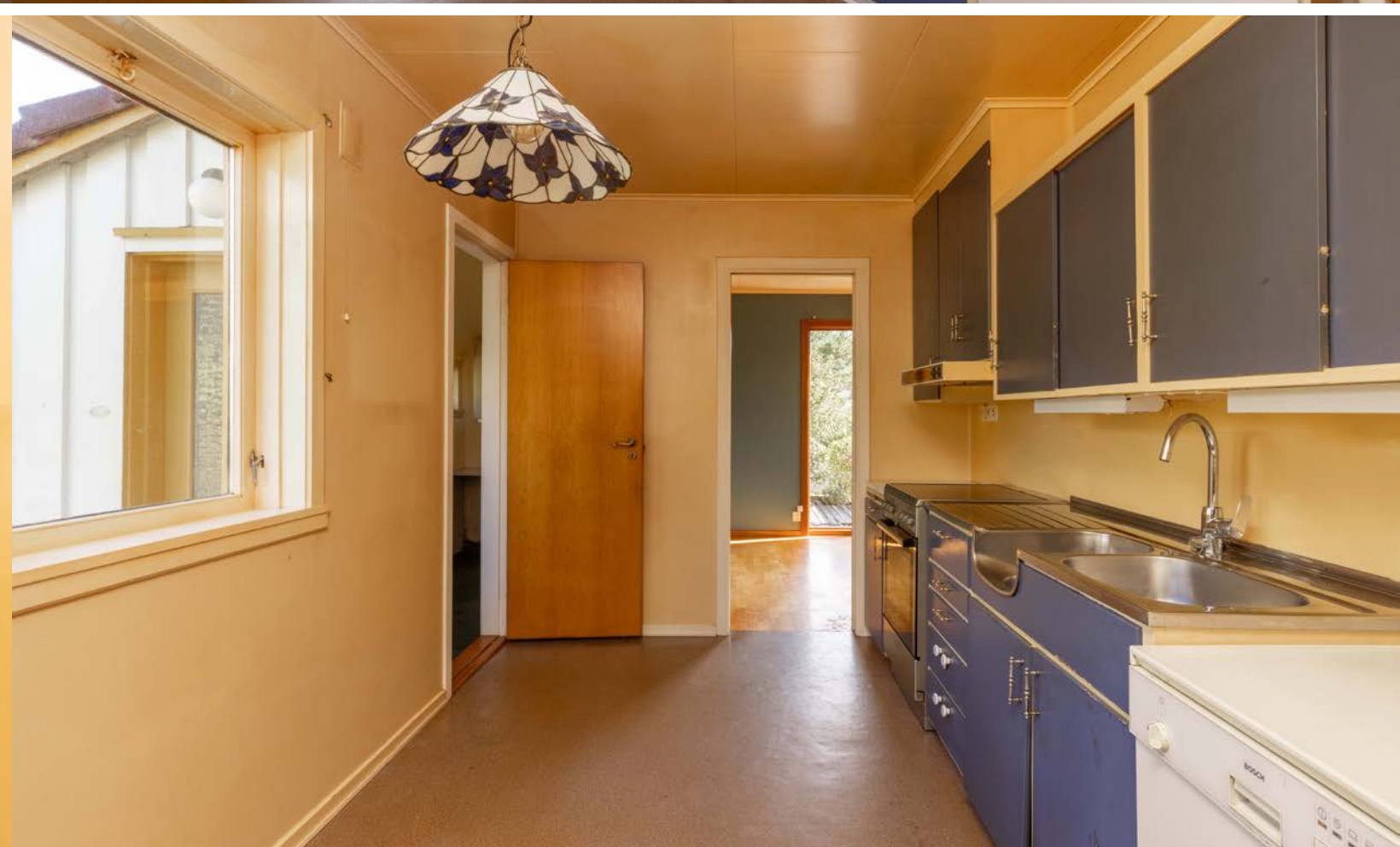


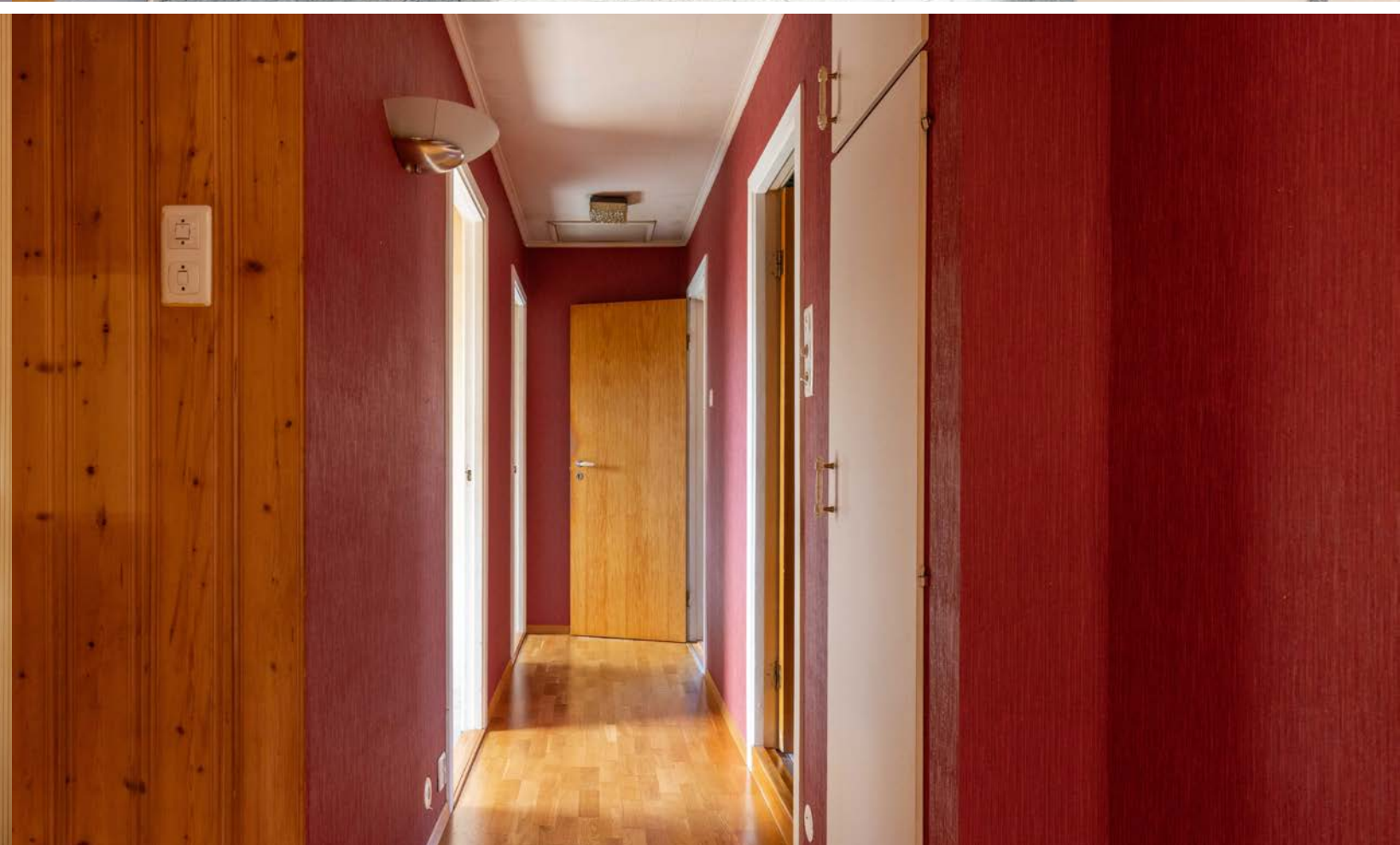
Din nye utsikt?









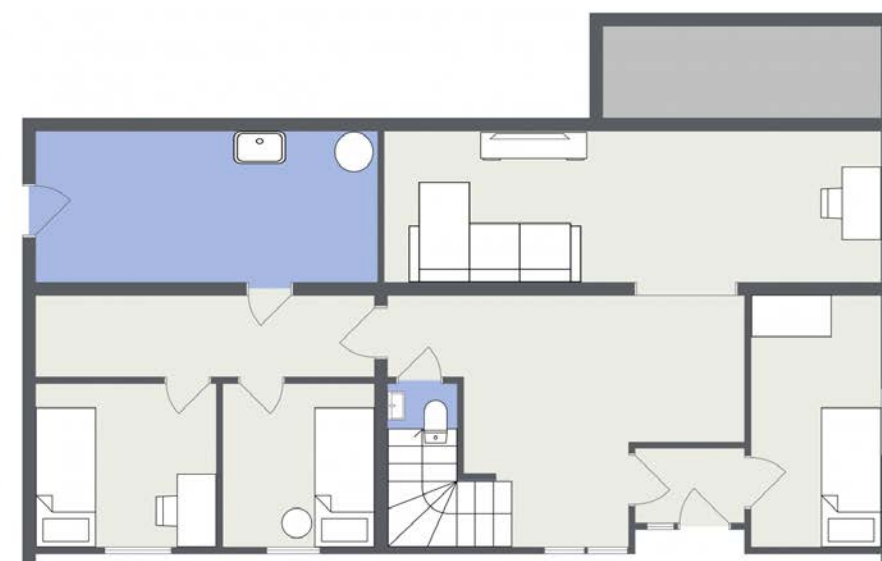




Plantegning

U. etasje

Eidsbrekka 16
Underetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 33 m²

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 77 m² Entré (2,0 m²), Gang (16,9 m²),

Soverom (7,2 m²), WC (ikke målbart areal),

Kjellerstue (15,0 m²), Gang (3,4 m²), Soverom (6,5

m²), Soverom (8,2 m²), Bod / verksted (15,4 m²).

1. etasje:

BRA-i: 93 m² Entré (5,9 m²), Kjøkken (11,8 m²), Stue

(33,7 m²), Gang m/trapp (9,0 m²), Soverom 1

(8,0m²), Soverom 2 (7,0 m²), Soverom 3 (11,1 m²),

Bad (4,1 m²).

2. etasje: BRA-i: 0 m² Kaldloft (ikke målbart areal).

TBA fordelt på etasje: 1. etasje 33 m² Terrasse.

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 28 m² Garasje (28,0 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital

avstandsmåler.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av

bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i

hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas

av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder.

Underetasje: ca. 2,24 meter målt i gang.

Hovedetasje: ca. 2,44 meter målt i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

969.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse

opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div.

prydbusker/beplantning og terrasse.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget vakkert til ved

Valestrandsfossen. Her kan du bosette deg sentralt

og koselig på Valestrand, men samtidig omringet av

naturskjønne omgivelser. Dette er området for den

som ønsker mye for pengene, trygge omgivelser,

nærhet til fjell og natur for samtidig kort vei til det

man måtte ønske!

Nærmeste dagligvarebutikk, Extra Valestrand, ligger

rett nedenfor Eidefeltet og er kun en kort gå- eller

kjøretur unna. For ytterligere flere butikker kan man

ta turen til Lonevåg hvor man finner Rema 1000

Lonevåg, Europris Lonevåg og Extra Lonevåg.

For ytterligere flere butikker kan man raskt og enkelt

ta fergen fra Valestrand ferjekai over til Breistein

fergekai, for videre shopping ved Åsane Storsenter.

Ved Åsane finner du også flere butikker og

kulturtilbud.

For den tur og treningsglade er dette riktig sted å

bo. Fra boligen kan du enkelt ta turen til blant annet

Fjellet eller Nedre Fjellet. I området kan man ellers

ta turen langs Valestrandvatnet, Valestrandsvågen,

Loftås og Brakvatne. For organisert trening kan man

trene ved Furubakken kunstgress og ellers ved

Osterøyhallen. Om man ønsker en fin utflukt

anbefales det å ta turen til Hjellvik. Her finner du

idrettsplass, sandvolleyballbane og badestrand. En

kan også anbefales å ta turen til Bullahuset, Ole

Bulls hus på Valestrand.

Skulle man ønske å trene innendørs har MOVA

Osterøy alt man skulle trenge.

Til Åsane og Bergen sentrum tar det henholdsvis 25

minutter og 35 minutter med bil og ferge.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i

nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Valestrand skule (1-7 kl.)

- Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 kl.)

- Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)

- Osterøy vidaregåande skule

- Arna vidaregåande skole

Barnehager:

- Reppen barnehage (1-5 år)

- Valestrand barnehage (1-5 år)

- Hauge barnehage (1-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Eidefeltet sør, ligger like rundt

svingen. Her i fra går rute nummer 903 og 909. Kun

få minutter bortenfor finner du Valestrand ferjekai.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser

av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og

fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført

som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig

kledd med stående rettkantkledning og partier med

liggende enkeltfalset kledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer. Taktekking med sutak,

undertakspapp, sløyfer/lekter og takstein av betong.

Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det dødsbo?: Ja.

- Har du kjennskap til eiendommen?: Nei.

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Eidsbrekka 16! En innholdsrik enebolig med strålende plassering, stor tomt og mye potensiale! Her kan du bosette deg i naturskjønne omgivelser, tilbaketrukket fra by og trafikk, for samtidig ikke så langt unna det man skulle trenge.

Dette huset er spesielt godt egnet for kjøpere som ser etter et oppussingsobjekt som de selv kan sette sitt eget preg på. Huset har et enormt potensial, men trenger gjennomgående oppussing og modernisering.

Første etasje:

Etter å parkert bilen trygt og godt i garasjen, spaserer du videre gjennom din egen herlige hage til boligen.

Videre inn i boligen finner du en romslig stue med god plass til både sofa- og spisebordsgruppe. Rommet har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys, og en utsikt som en virkelig lar seg

beundre av. I hjørnet av stuen finner du en herlig peis. Perfekt for kaldere dager.

Spisestuen finner sin velegndede plass i hjørnet av stuen. Her er det plass til stort spisebord og mange gjester.

Fra stuen har du direkte adkomst til boligens herlige sør-østvendte terrasse, med plass til ønsket møblering. Her kan late dager og vakker utsikt nytes hele året.

Kjøkkenet er plassert i hjertet av boligen og inneholder malte fronter og heldekkende stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Her er også belysning/stikk under overskap. Av hvitevarer er det stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje og oppvaskmaskin fra Bosch. Her er selvsagt integrert ventilator.

Ved siden av kjøkkenet er det plass til et mindre spisebord. Praktisk i en ellers hektisk hverdag.

Hovedsoverommet finner du i enden av gangen og har innebygd skap. Rommets beliggenhet legger til rette for en fin og naturlig belysning. Soverom nummer to følger med innebygd skap og har en fin naturlig belysning for også utsikt. Soverom nummer tre har god plass til stor seng, nattbord og ønsket møblering. Her er også utsikt ut mot Sørfjorden.

Etasjens bad har baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. Her er også strålelampe, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Boligens vaskerom er av god størrelse og har blant annet utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Underetasje:

Tar man trappen ned kommer man til boligens underetasje. Etasjen inneholder en entré, gang, soverom, wc, kjellerstue, gang, tre rom innredet som soverom for også bod/verksted. Det gjøres oppmerksom på at forutenom etasjens hall, wc og vindfang, avviker samtlige rom i etasjen fra bygningstegninger mottatt fra kommunen. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Toalettrommet inneholder vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett.

Hage:

Boligen omringes av en fargefull hage med god plass til enhver aktivitet man kan tenke seg. Hagen er relativt flat, barnevennlig og har stort potensiale for kreative ideer.

Standard

Beskrivelse - innvendig:

Underetasje:

Entré (2,0 m²): Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Gang (16,9 m²): Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

Soverom (7,2 m²): Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling. Plassbygde skap.

Kjellerstue (15,0 m²): Parkett gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

WC (ikke målbart areal): Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (3,4 m²): Belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Soverom (6,5 m²): Belegg på gulv, panel/panelplater på vegger og panel i himling.

Soverom (8,2 m²): Belegg på gulv, panel/panelplater/malte flater på vegger og panel i himling.

Bod / verksted (15,4 m²): Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling. Utslagsvask og varmtvannsbereder. Utgang til hage.

Hovedetasje:

Entré (5,9 m²): Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (11,8 m²): Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Plassbygde skap. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (33,7 m²): Parkett på gulv, malte flater/panelplater på vegger og takplater i himling. Peis. Utgang til terrasse.

Gang m/trapp (9,0 m²): Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (8,0 m²): Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (7,0 m²): Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3 (11,1 m²): Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Plassbygget skap.

Bad (4,1 m²): Fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Elde/slitasje. Dårlig innfesting av takstein. Råte på vindskibord.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette

ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17). Elde/ slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/ renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Merk at inngangsparti er delvis overbygget. Det anbefales å montere snøfangere i min. dette området ved utskifting av taktekking. Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Lof:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, og takstmann har ingen kjennskap til evt. evt. utfordringer med tak/ lekkasjer. Ikke synlig lufting i takkiste.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Grunnet begrenset tilkomst kan det være utettheter o.l. som ikke er avdekket. Ved utskifting av taktekking vil det være naturlig å foreta evt. tiltak.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Råteskader på levegg. Elde/slitasje. Enkelte terrassebord er ikke tilstrekkelig innfestet.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer preg av elde/slitasje.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Begrenset ventilering i underetasjen. Påforede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg. Det må påregnes utskifting av drenering med tilhørende etablering av fuktsikring mot grunnmur dersom en skal unngå fuktgjennomtrenging.

Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre dører med skjevheter/slitasje.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begrenset ventilering i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør etableres bedre ventilering i underetasje. Punktet må sees i sammenheng med øvrige vurderinger tilknyttet "rom under terreng" og "drenering". Manglende ventilering medfører risiko for fuktskader m.m.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør tas høyde for utbedringer ved en evt. oppgradering av underetasjen. Merk at det er synlige betongvegger mot terreng. Det anbefales å etablere ny drenering med utvendig isolering og fuktsperre for en varig løsning ved oppgradering av underetasjen. Innvendig etterisolering med dagens drenering medfører høy risiko for fremtidige fuktskader.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvise sprekker/avskallinger.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring

mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc. Innhent evt. dokumentasjon på anlegget.

Tomteforhold > Oljetank:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen (takstmann har ikke opplysninger om dette).
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Dagtank med tilhørende opplegg vil være naturlig å fjerne ved oppgradering av boligen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Betydlige råteskader i kledningen. Det kan ikke utelukkes skader i skjulte konstruksjoner. Manglende lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. Dels manglende musesperre.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold og utskifting av hele eller deler av kledningen. Estimater omfatter kun utbedring av kledning/partier med råteskader. For utskifting av all kledning må det påregnes høyere kostnader. Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning. Det anbefales å montere musesperre. Det tas forbehold om at konstruksjoner er ikke åpnet, og takstmann har ingen opplysninger om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr i boligen.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Råte i hovedinngangsdør. Dører bærer preg av elde/slitasje. Punktert glass på terrassedør.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgradering/utskifting av ytterdører. Hovedinngangsdør og terrassedør bør prioriteres å skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til: Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller. Bytte av overflater. Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc. Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. TG2. Slitasje på skorstein. TG2.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier vedr. evt. behov for tiltak. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Estimat omfatter kun mindre tiltak tilknyttet dette avviket. For utbedring av pipe, pipefornyning etc. må det påregnes høyere kostnader.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales å montere rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker. Estimat er satt for et helt enkelt rekkverk (grovt estimat).

Spesialrom > Underetasje > WC (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elde/ slitasje (TG2).
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det er påregnelig med oppgraderinger. Merk at estimat kun omfatter etablering av ventilasjon grunnet gitt TG3 for dette punktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Generell:
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se dokument vedlagt salgsoppgaven for liste over hva som medfølger handelen.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i garasje. Biloppstillingsplass.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Peis i stue i hovedetasjen. Vedovn i gang i underetasjen. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 16 176

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 7 137

Formuesverdi primær
Kr 637 418

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 549 671

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 23 313 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 136, bruksnummer 34 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/136/34:
09.02.1971 - Dokumentnr: 1038 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

26.09.1970 - Dokumentnr: 7256 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:136 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 204622 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:136 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og tegninger mottatt fra kommunen datert 22.09.1969. Rom betegnet som "soverom" i dagens planløsning i underetasjen er på tegninger fra kommunen betegnet som "brensel". Videre er det andre "soverommet" i underetasjen betegnet som "klær" i tegninger fra kommunen. Det gjøres også oppmerksom på at rom betegnet som "mat" og tilstøtende rom uten betegnelse på tegninger datert 1969, i dagens planløsning er innlemmet som ett rom og brukes som gang.

Det gjøres også oppmerksom på at rom betegnet som "soverom" i underetasjen i dag, er tegnet inn som "hobbyrom" på tegninger fra 1969.

Til slutt gjøres det oppmerksom på at dagens "vaskerom" i underetasjen for også "kjellerstue", på tegninger fra 1969 er tegnet inn som ett stort rom og betegnet som "blindkjeller".

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har tilkomst via offentlig veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "bustader" iht. områderegulering med følgende info: PlanID: 12532011003 (endelig vedtatt)
Plannavn: Områderegulering Valestrand Sentrum
Kommentar: Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

Kommuneplanens arealdel:
Plannavn: Kommuneplan 2011–2023 (endelig vedtatt)
PlanID: 4630_2014007
Ikrafttrådt: 24.06.2018

Kommuneplanen sin arealdel:
Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel (planlegging igangsatt)
PlanID: 4630_2021004
Saksnummer: 2023/5398

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/overtakelse kr 2 900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering og tinglysing av pantedokument. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer

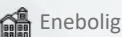
993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

23.08.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsbrekka 16, 5281
VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 136, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 20932-2817

Referansenummer: YH4258

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer (+ kaldloft).
Sør-østvendt terrasse på ca. 33 m².
Garasje på 28,0 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Boligen har behov for større oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til i Eidefeltet på Valestrand. Det er fra boligen gangavstand til to barnehager, barneskole, Danielsens Ungdomskole og dagligvarebutikk på Valestrandsfossen.

Ferge med avgang to ganger i timen på Valestrandsfossen til/fra Breistein med ca. 10 minutter videre kjøring til Åsane.

Det er også kun 10 minutter kjøring fra boligen til Lonevåg, kommunesenteret på Osterøy, hvor man finner det meste av daglige servicetilbud, samt ungdoms- og videregående skole.

TOMT

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrasse.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplass.

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, undertakspapp, sløyfer/lekter og takstein av betong.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (2,0 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Gang (16,9 m²)

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

Soverom (7,2 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Plassbygde skap.

Kjellerstue (15,0 m²)

Parkett gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

WC (ikke målbart areal)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (3,4 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Soverom (6,5 m²)

Belegg på gulv, panel/panelplater på vegger og panel i himling.



Beskrivelse av eiendommen

Soverom (8,2 m²)

Belegg på gulv, panel/panelplater/malte flater på vegger og panel i himling.

Bod / verksted (15,4 m²)

Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.
Utslagsvask og varmtvannsbereder.
Utgang til hage.

Hovedetasje:

Entré (5,9 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (11,8 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Plassbygde skap.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (33,7 m²)

Parkett på gulv, malte flater/panelplater på vegger og takplater i himling.
Peis.
Utgang til terrasse.

Gang m/trapp (9,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (8,0 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (7,0 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3 (11,1 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Plassbygget skap.

Bad (4,1 m²)

Fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern/plast.
Varmtvannsbereder på 190 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING

Peis i stue i hovedetasjen.
Vedovn i gang i underetasjen.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

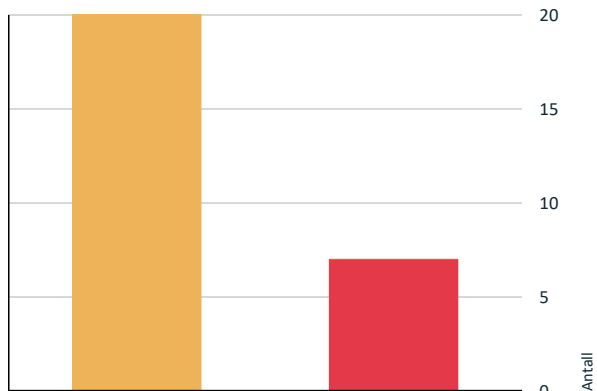
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

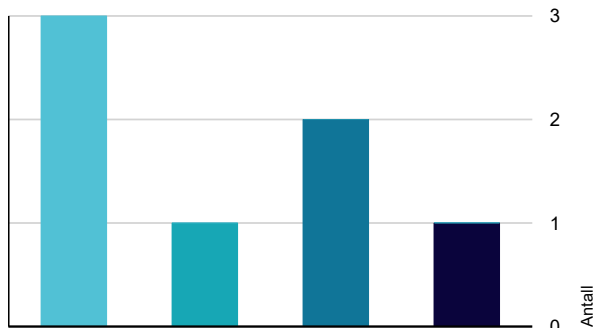
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Betydlige råteskader i kledningen. Det kan ikke utelukkes skader i skjulte konstruksjoner.
- Manglende lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels manglende musesperre.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råte i hovedinngangsdør.
- Dører bærer preg av elde/slitasje.
- Punktert glass på terrassedør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. TG2.
- Slitasje på skorstein. TG2.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Underetasje > WC (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Elde/slitasje (TG2).



Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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

- Elde/slitasje.
- Dårlig innfesting av takstein.
- Råte på vindskibord.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, og takstmann har ingen kjennskap til evt. evt. utfordringer med tak/lekkasjer.
- Ikke synlig lufting i takkiste.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

- Råteskader på levegg.
- Elde/slitasje.
- Enkelte terrassebord er ikke tilstrekkelig innfestet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Påførede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i underetasjen.



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen (takstmann har ikke opplysninger om dette).



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Kommentar

Ca. byggeår ut i fra informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Boligen har behov for større oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er i varierende grad vedlikeholdt.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, undertakspapp, sløyfer/lekter og takstein av betong.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vedlikehold:

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer.

Forventet brukstid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Denne type tekking har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Vurdering av avvik:

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

- Elde/slitasje.
- Dårlig innfesting av takstein.
- Råte på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takrenner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vedlikehold:
Det anbefales regelmessig kontroll av takrenner og nedløp for å avdekke skader, lekkasjer eller blokkeringer. Rensing bør utføres minimum én gang i året, og hyppigere ved mye løvfall eller nedbør, for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader på bygningen. Slitte eller skadde deler bør skiftes ved behov.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Merk at inngangsparti er delvis overbygget. Det anbefales å montere snøfangere i min. dette området ved utskifting av taktekking.
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning.

Vedlikehold:
Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindspærre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.



Tilstandsrapport

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Betydlige råteskader i kledningen. Det kan ikke utelukkes skader i skjulte konstruksjoner.
- Manglende lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av hele eller deler av kledningen. Estimert omfatter kun utbedring av kledning/partier med råteskader. For utskifting av all kledning må det påregnes høyere kostnader.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det anbefales å montere musesperre. Det tas forbehold om at konstruksjoner er ikke åpnet, og takstmann har ingen opplysninger om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taket er kontrollert fra loftsluke (begrenset tilkomst).

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det må påregnes risiko for kondens, fuktskjolder, svekkelser fra slitasje, og manglende eller punktert dampspærre. Skader fra mit, borebille, insekter eller gnagere kan forekomme. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, og taksmann har ingen kjennskap til evt. evt. utfordringer med tak/lekkasjer.
- Ikke synlig lufting i takkiste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Grunnet begrenset tilkomst kan det være utettheter o.l. som ikke er avdekket. Ved utskifting av taktekking vil det være naturlig å foreta evt. tiltak.



TG 2 Vinduer

Vinduer med ett- og to-lags glass/isolerglass i trekarmer.
Varierende alder.

Underetasje:
To-lags vinduer i gang og på to soverom fra 2006.
Ett-lags vindu på ett soverom.

Hovedetasje:
Enkeltlagsvinduer i entré og på bad fra byggeår.
To-lags vinduer fra byggeår på kjøkken.
Termopanevindu fra byggeår i stue. Glass i det største vinduet i stue fra 1986.
Vinduer på soverom fra 2006.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig for skader på treverk, maling og tetningslister. Overflatebehandling bør fornyes ved behov for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Hengsler, beslag og lukkemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Punkterte glass bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevne og unngå kondens mellom glassrutene.

Forventet levetid:
Malte trevinduer med isolerglass har normalt en brukstid på 20–60 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Risikoen for punkterte glass øker med alderen på vinduene, men levetiden kan forlenges betydelig ved godt og regelmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 3 Dører

Underetasje:



Tilstandsrapport

Ytterdør ved bod/verksted:
Tredør med blyglassfelt.

Ytterdør ved entré:
Ytterdør i trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel.
Frostat sidefelt.

Hovedetasje:
Ytterdør i trekonstruksjoner med frostat glassfelt.

Sidehengslet terrassedør med to-lags isolerglass i trekarmer.

Dører av eldre årgang.
Terrassedør fra sannsynligvis rundt 1980.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Vedlikehold:
Dører bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm og tetningslister. Overflatebehandling på tredører bør fornyes ved behov for å beskytte mot fukt, slitasje og solpåvirkning. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å sikre god funksjon. For malte eller folierte dørblad bør man unngå mekanisk skade og fuktopptak som kan føre til svelling eller misfarging.

Forventet levetid:
Tredører og malte/folierte dører (for eksempel huntonittdører) har normalt en brukstid på 20–40 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Eldre massive tredører kan ha vesentlig lengre levetid ved godt vedlikehold, mens lettere konstruksjoner som huntonittdører kan være mer utsatt for mekanisk skade og fuktopptak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

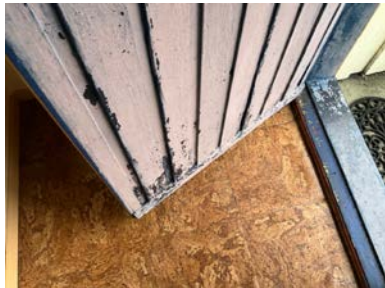
- Råte i hovedinngangsdør.
- Dører bærer preg av elde/slitasje.
- Punktert glass på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er påregnelig med oppgradering/utskifting av ytterdører. Hovedinngangsdør og terrassedør bør prioriteres å skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-østvendt terrasse på ca. 33 m² med utgang fra stue.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Levegg med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,79 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

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

- Råteskader på levegg.
- Elde/slitasje.
- Enkelte terrassebord er ikke tilstrekkelig innfestet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Eldre overflater i boligen med slitasje og oppgraderingsbehov.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

- Gang: 0-15 mm
- Kjellerstue: 0-32 mm (over en lengde på under 2,0 meter).

Hovedetasje:

- Gang: 0-10 mm
- Stue: 0-25 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

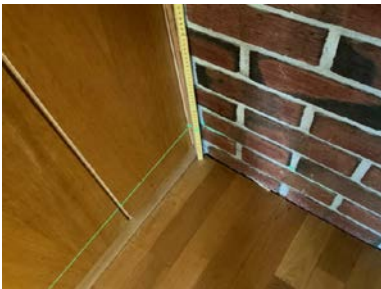
- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

Pipe:
Murt pipe.
Pusset skorstein over tak. Plattlodd rundt pipe.
Sotluke i underetasjen.
Stigetrinn på tak til skorstein.

Ildsted:
Vedovn fra Jøtul i gang i underetasjen.
Åpen peis i stue i hovedetasjen.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt. Det tas spesifikt forbehold om at oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, hvor takstmann ikke kjenner til historikk tilknyttet pipen, eller om det foreligger evt. pålegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. TG2.
- Slitasje på skorstein. TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier vedr. evt. behov for tiltak.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Estimert omfatter kun mindre tiltak tilknyttet dette avviket. For utbedring av pipe, pipefornyning etc. må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Påforede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktopptak og skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg. Det må påregnes utskifting av drenering med tilhørende etablering av fuksikring mot grunnmur dersom en skal unngå fuktgjennomtrenging.



ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Lukket furutrapp med spilerekkevverk.

Teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

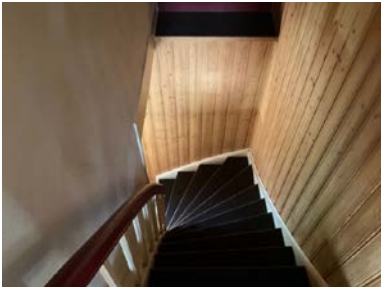
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Underetasje:
Finérte kompaktdører.

Hovedetasje:
Finérte kompaktdører.
Dør med frostet glassfelt mellom gang og stue.

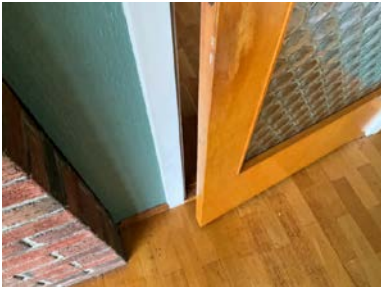
Innerdører av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.



Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renovert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 3 Generell

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:



Tilstandsrapport

Baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. Strålelampe, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Bad av eldre årgang.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett/badekar. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

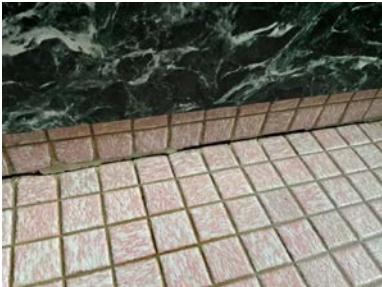
Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde



Slitasje på innredning.



Slitasje



Vindu i dusjsone

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Heltrevgg/yttervegg mot dusjsone (det ble gjort forsøk på hulltaking fra kjøkken). Det er gjennomført fuktsøk med fuktmåler og visuell kontroll, uten at det ble registrert unormale forhold. Merk at badet er av eldre årgang, hvor en må påregne en viss risiko for skjulte feil/skader. Evt. estimat for utbedringer/følgeskader er medtatt under generelt punkt for badet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,8 M²)



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

- Hvitevarer:
- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
 - Oppvaskmaskin fra Bosch

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

- Vurdering av avvik:**
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Elde/slitasje (TG2).

- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det er påregnelig med oppgraderinger. Merk at estimat kun omfatter etablering av ventilasjon grunnet gitt TG3 for dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

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

- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast. Støpejernssluker. Stakeluke er plassert i bod / verksted.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Begrenset ventilering i underetasjen.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Det bør etableres bedre ventilering i underetasje. Punktet må sees i sammenheng med øvrige vurderinger tilknyttet "rom under terreng" og "drenering". Manglende ventilering medfører risiko for fuktskader m.m.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra CTC, plassert i bod / kjeller.

Bereder av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod / verksted.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 35A, 2 kurser på 20A, 1 kurs på 16A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Boligen er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklæringsskjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

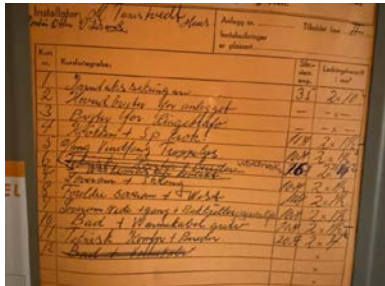
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen (nøkkelforfaring ifb. med dødsbo).

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger (hvis aktuelt). Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



Tilstandsrapport

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Det bør tas høyde for utbedringer ved en evt. oppgradering av underetasjen. Merk at det er synlige betongvegger mot terreng. Det anbefales å etablere ny drenering med utvendig isolering og fuktsperre for en varig løsning ved oppgradering av underetasjen. Innvendig etterisolering med dagens drenering medfører høy risiko for fremtidige fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i mur- og betongkonstruksjoner i nivåforskjell mellom hovedplan og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å montere rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker. Estimert er satt for et helt enkelt rekkverk (grovt estimat).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold



Tilstandsrapport

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er sannsynligvis tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger (takstmann har ikke mottatt dokumentasjon/byggesak fra kommunen, konf. nærmere med megler).

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyng eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc. Innhent evt. dokumentasjon på anlegget.

TG 2 Oljetank

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det ble registrert en "dagtank" i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen (takstmann har ikke opplysninger om dette).



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Dagtank med tilhørende opplegg vil være naturlig å fjerne ved oppgradering av boligen.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Sannsynligvis fra 70-tallet.

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning.
Saltak med tresperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Garasjen er i dårlig forfatning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

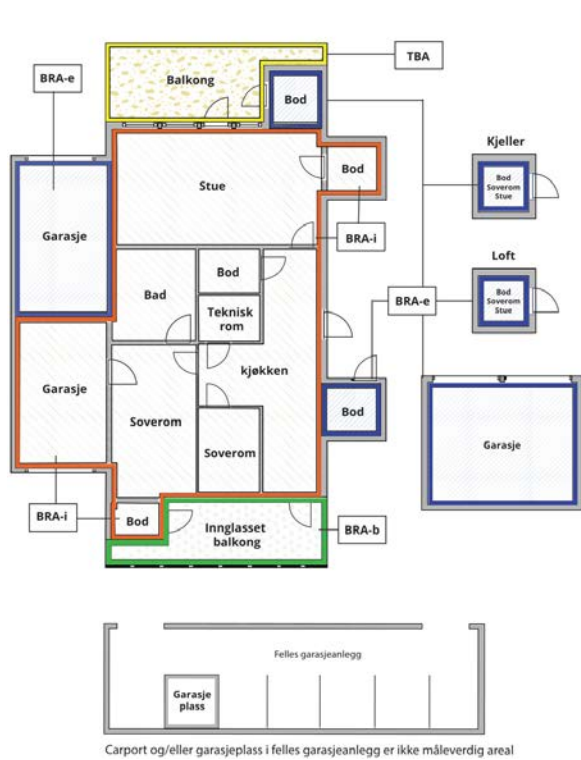
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	
Hovedetasje	93			93	33
Kaldloft					
SUM	170				33
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (2,0 m²), Gang (16,9 m²), Soverom (7,2 m²), WC (ikke målbart areal), Kjellerstue (15,0 m²), Gang (3,4 m²), Soverom (6,5 m²), Soverom (8,2 m²), Bod / verksted (15,4 m²)		
Hovedetasje	Entré (5,9 m²), Kjøkken (11,8 m²), Stue (33,7 m²), Gang m/trapp (9,0 m²), Soverom 1 (8,0 m²), Soverom 2 (7,0 m²), Soverom 3 (11,1 m²), Bad (4,1 m²)		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,24 meter målt i gang.
Hovedetasje: ca. 2,44 meter målt i stue.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Begrenset/manglende dagslysflate i deler av underetasjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (28,0 m²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	16
Garasje	0	28



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	34		0	969.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Eidsbrekka 16

Hjemmelshaver

Søreide Jorunn Gerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumente

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befarng	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bergen Sentrum
Oppdragsnr.
1503250247

Selger 1 navn
Kjell Inge Søreide

Gateadresse
Eidsbrekka 16
Poststed
VALESTRANDSFOSSEN
Postnr
5281

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn	Jorunn Gerd Søreide
--------------	---------------------

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn	
---------------------	--

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250247

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1503250247

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Inge Søreide	bcf40cb8ae90ac78d945e611ea16068144d3a394	06.08.2025 15:50:31 UTC	Signer authenticated by One time code

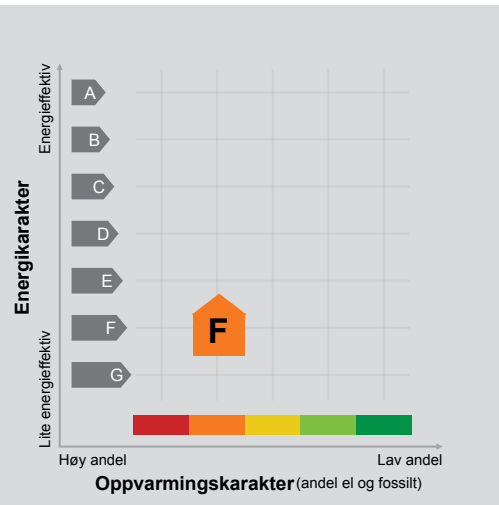
Document reference: 1503250247

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

ENERGIATTEST



Adresse	Eidsbrekka 16
Postnummer	5281
Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	175868291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159000
Dato	22.08.2025



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.

Nabolagsprofil

Eidsbrekka 16 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Eidefeltet sør Linje 901	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	22 min 21.1 km
Bergen Flesland	51 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	12 min 8.9 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	13 min 9.1 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	25 min 22.2 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	7 min
------------	-------

«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

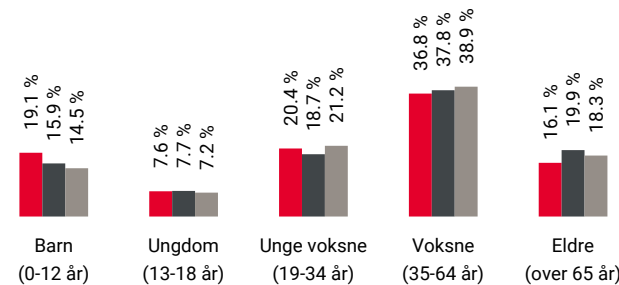


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	11 min 8.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået

Lite støynivå 95/100

 Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

- 

Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... 8 min 

Ballspill 0.6 km
- 

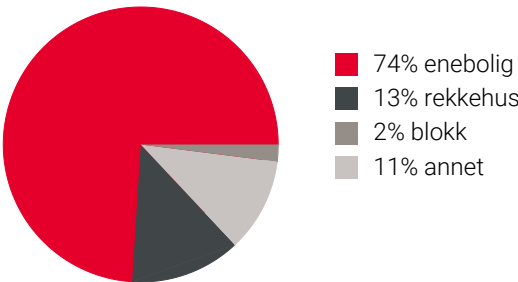
Valestrand skule akivitetssal 14 min 

Aktivitetshall 1.2 km
- 

MOVA Osterøy 11 min 
- 

Optimum 25 min 

Boligmasse



«Veldig kjekt nabolag, med mye hjelpsomme personer. Veldig bra tur terreng og en fantastisk fotball klubb i bygda. VHFK! Og ikke minst supporterene til fotball laget!»

Sitat fra en lokalkjent

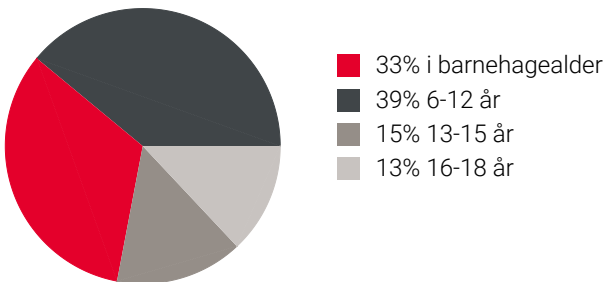
Varer/Tjenester

- 

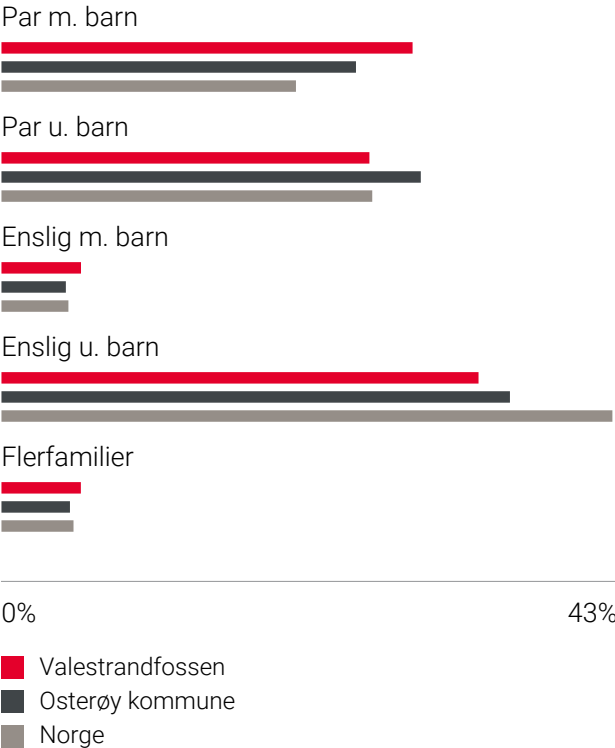
Osterøy Senter 11 min 
- 

Apotek 1 Lonevåg 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

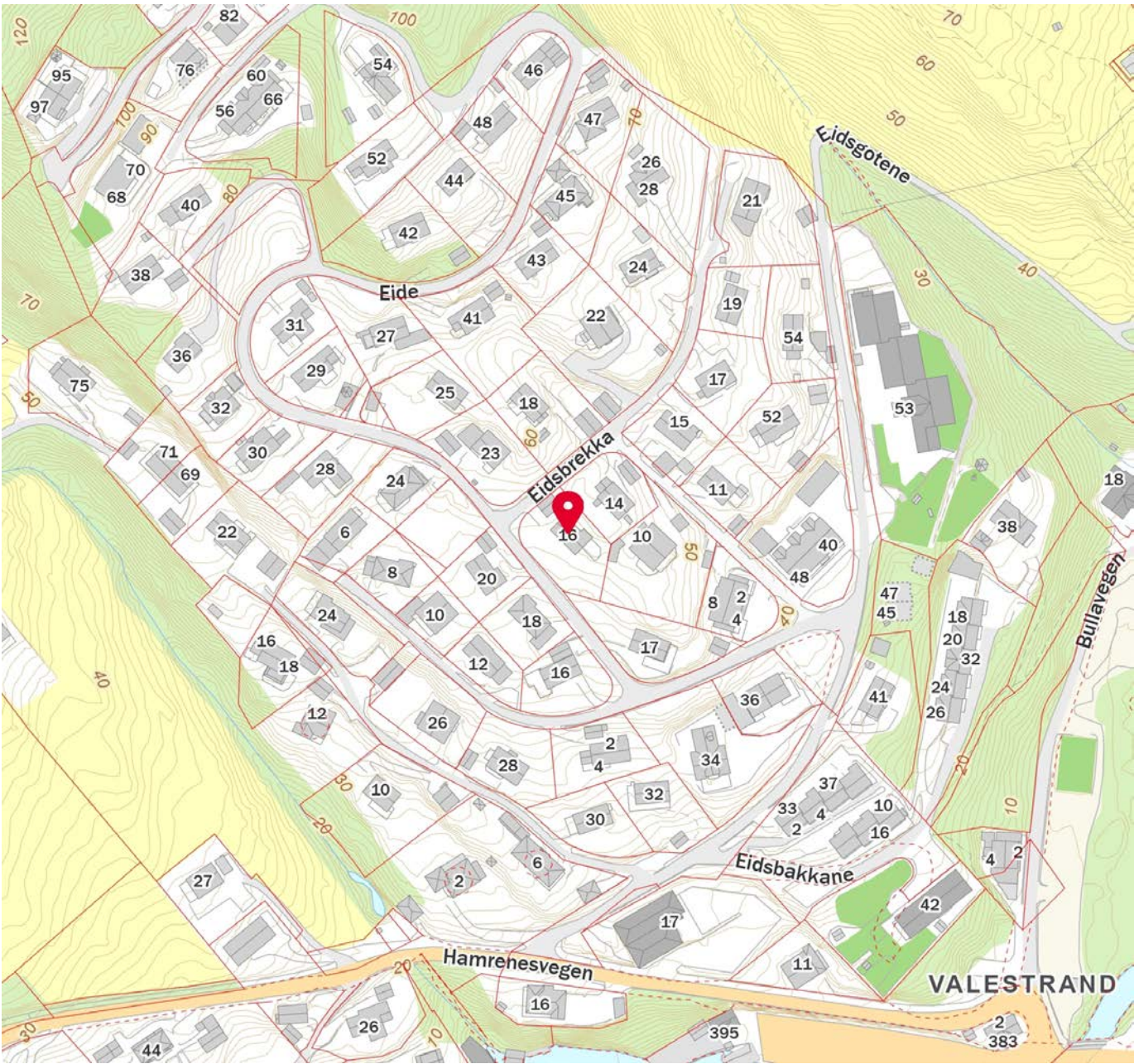
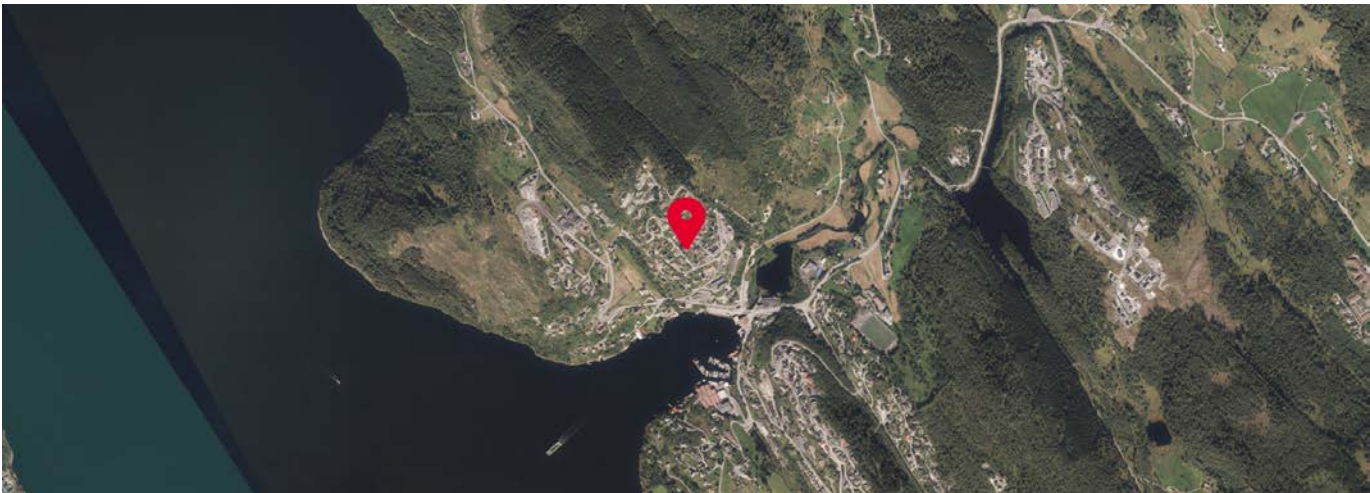


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Liste over ting som medfølger med Eidsbrekka 16

1. HVITEVARER
Gronje komfyr
2. HELDEKKENDE TEPPER
Tepper på to soverom i 2. etg
3. VARMEKILDER
Jøtul vedovn i 1. etasje ved trapp
Peis i stue i 2. etasje
Noen fastmonterte panelovner
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG
Parabolantenne festet på vegg, kablet inn til stue
Opplegg for internett fra Telenor
5. BADEROMSINNREDNING
Vask og toalett og fastmontert speil i toalett i 1. etasje
Vask, badekar/dusj og toalett, samt speil og skapinnredning på bad i 2. etasje
6. GARDEROBESKAP
Garderobeskap (plassmontert) i soverom i 2. etasje
7. KJØKKENINNREDNING
Fastmontert kjøkkeninnredning på kjøkken
8. MARKISER, PERSIENNER
Markise på stue i 2. etasje
Persienner på soverom i 1. etasje
9. AVTREKKSIVIFTER
Avtrekksvifte på kjøkken i 2. etasje
10. SENTRALSTØVSUGVEER
Finnes ikke
11. LYSKILDER.
Taklys og eller fastmonterte vegglamper i de fleste rom.
Lysstoffrør i kjeller
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER
Finnes ikke
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
1 beholder for restavfall og en for papiravfall
14. POSTKASSE.
Aviskasse på garasje
15. UTENDØRS INNRETNINGER
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL
El-billader finnes ikke. Vanlig uttak for strøm i garasje.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger
Finnes ikke
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
Finnes ikke
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
Finnes ikke
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER
Brannslukkingsapparat og installerte røykvarslere følger med

21. SAMTLIGE NØKLER
2 sett nøkler til hoveddør og vaskeromsdør
Lås på kjellerdør er ødelagt og må skiftes
22. GARASJEHYLLER
I garasje følger med en original Televerket telefonkiosk i eik (museumsgjenstand)
Garasjebenk for verktøy
- På vaskerom er det innredning med skap og benk.
I kjeller er det fastmontert innredning med skap/benk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eidsbrekka 16
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre