



aktiv.

Øvre Kvernaskogen 168, 5600 NORHEIMSUND

**Eksklusiv hytte med solrik
beliggenhet | Garasje |
Sengeplasser til hele storfamilien
| 2 bad + WC | Kjellerstue**



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 7 900 000,-

Omkostn.: Kr 197 500,-

Total ink omk.: Kr 8 097 500,-

Selger: Birger Aga

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2006

BRA-i/BRA Total 161/189 kvm

Tomtstr.: 715.9 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 124

Oppdragsnr.: 1503250346

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Øvre Kvernaskogen 168! Her får du en romslig familiehytte i klassisk tømmerstil, beliggende i et etablert og attraktivt hyttefelt. Hytten har meget fine kvaliteter, solrike uteområder og en praktisk planløsning som passer både store og små. Hytten har god planløsning med flere oppholdsrom, perfekt for familier! Beliggenheten er fredelig og naturnær, med enkel adkomst hele året.

Høydepunkter:

- Vakker tømmerhytte med svært flotte kvaliteter
- Romslige oppholdsrom og god planløsning
- Fine og solrike uteområder
- Integrert garasje
- Nært flott turterreng og skiaktiviteter
- To bad + WC-rom og vaskerom
- Ca. 1 time med bil til Bergen sentrum

Velkommen til visning, dette er en hytte du må se!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	93
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 79 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 kvm Hall (20,0 m²), kjellerstue uten vindu (21,1 m²), bod (1,6 m²), vaskerom (3,4 m²), toalettrom (1,9 m²)

BRA-e: 28 kvm Garasje m/utvendig adkomst (28,0 m²)

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Kjøkken / spisestue (25,4 m²), stue (29,5 m²), gang /trapperom (5,1 m²), soverom 1 (4,9 m²), soverom 2 (6,4m²), soverom 3 (6,6 m²), bad (4,3 m²)

2. etasje

BRA-i: 24 kvm Trapperom / gang (gulvflate på 8,0 m²), gang (3,7 m²), soverom (12,2 m²), bad (7,5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 kvm Terrasse (75 m²)

2. etasje

4 kvm Altan (3,9 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

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

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

715.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, natursteinsmurer samt noe naturtomt.

Beliggenhet

Velkommen til Øvre Kvernaskogen 168 på Kvamskogen! Hytten ligger i et etablert og attraktivt hyttefelt med svært gode solforhold og flott, vid utsikt. Her bor du med lett tilgang til turområder, preparerte skiløyper og alpinanlegg – et perfekt utgangspunkt for både sommer- og vinteraktiviteter.

Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri, kun ca. 4 minutter unna med bil. Spar Norheimsund nås på rundt 10 minutter, og ved behov for større innkjøp ligger Norheimsund sentrum ca. 15 minutter fra hytten. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert kles- og sportsbutikker, vinmonopol, kaféer og restauranter.

Kvamskogen regnes som et eldorado for friluftssinteresserte året rundt. Om vinteren har du nærhet til flere populære alpinanlegg. Furedalen Alpin ligger kun ca. 6 minutter fra hytten og byr på to heiser, barnetrekk, varmetue, skiutleie og skiskole. Ønsker du et større anlegg, ligger Eikedalen Skisenter ca. 13 minutter unna, med åtte heiser og ladestasjon for elbil. For langrennsentusiaster er det kort vei til nærmeste preparerte løype.

Om sommeren åpner området for et bredt spekter av aktiviteter: fiskevann, fjellturer, sykkelstier og gode muligheter for bærplukking. I Øystese finner du et moderne badeland, og det er flotte badeplasser både i Øystese og Norheimsund. Området byr også på idrettsanlegg og idrettshall med fasiliteter for håndball, basketball, volleyball og badminton – perfekt for aktive familier.

For deg som ønsker variasjon, ligger Hardanger Golfklubb vakkert til ved fjorden og tilbyr en flott 9-hulls bane med spektakulær utsikt mot fjell og vann – en unik golfopplevelse i naturskjønne omgivelser. Dette er et ypperlig alternativ på fine sommerdager.

Øvre Kvernaskogen 168 byr på en lett tilgjengelig fritidsbolig hvor både store og små finner noe å glede seg over – et sted som inviterer til rekreasjon, aktivitet og kvalitetstid i naturskjønne omgivelser.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i plasstøpt betong.

- Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

- Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av laftede tømmerkonstruksjoner.

- Vinduer/ytterdører:

Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

- Tak:

Takkonstruksjon med takåser. Taktekking med torv. Undertak av antatt kryssfiner og helsveist takbelegg. Plassbygde takrenner med sarnafilbelegg. Taknedløp i kobber. Takrenner og nedløp i plast.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

beskrivelse: Vi har oppdaget skjeggkre, vi har satt ut feller. Hytta har vert lite brukt det siste

året, jeg har ikke observert skjeggkre i 2025.

Innhold

En flott og innholdsrik fritidsbolig på Kvamskogen fordelt over tre etasjer. Lys og luftig hytte som inneholder tre godkjente soverom, to bad, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue

og kjellerstue og eget vaskerom. I tillegg er to av rommene i loftetasjen innredet med senger.

Innvendig møter du lyse overflater, gulv av parkett, fliser og skifer. Kjøkkenets innredning består av profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i dekonstein, underlimt silgranitt vask, glassplater over benkeplate og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med mikrobølgeovn, kaffemaskin fra Miele, induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og stekeovn.

Hytten har peis og varmepumpe i stue, vedovn i hall, Elektriske varmekabler i alle boligrom i underetasjen, samt på bad i hoved- og loftetasjen som sikrer et godt inneklima året rundt.

Utvendig kan du nyte flere flotte uteplasser: en solrik terrasse på 75 m² med direkte tilkomst fra spisestuen, balkong i loftetasjen og en koselig utestue.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 198 liter.
- Sentralstøvsuger.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Standard

Beskrivelse av innvendige overlater:

Underetasje:

- Hall > Skifer på gulv, panel på vegger og i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap.
- Vedovn.
- Kjellerstue uten vindu > Skiferfliser på gulv, panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.
- Bod > Fliser på gulv, panel på vegger og i himling.
- Vaskerom > Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.
- Toalettrom > Keramiske fliser på gulv og vegger Panel i himling.

Hovedetasje:

- Kjøkken / spisestue > Parkett på gulv, tømmervegger og panel i himling. Innfelte spotter.
- Stue > Parkett på gulv, tømmervegger og panel i himling. Peis og varmepumpe.
- Gang /trapperom > Parkett på gulv, panel på vegger og panel i himling. Innfelte spotter.
- Soverom 1 > Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling. Innfelte spotter.
- Soverom 2 > Parkett på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling. Innfelte spotter.
- Hems med stigeadkomst.
- Soverom 3 > Parkett på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling. Innfelte spotter.

Hems med stigeadkomst.

- Bad > Keramiske fliser på gulv, tømmer/fliser på vegger og panel i himling.

Loft:

- Trapperom / gang > Tregulv, panel på vegger og i himling.

- Gang > Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

- Soverom > Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

- Bad > Fliser på gulv, tømmer/fliser p vegger og panel i himling.

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 > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Stedvise skjevheter opptil mellom 0-25 mm ble målt ved stikkmålinger.

- Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

- Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badets alder indikerer at det er mot slutten av sin forventede levetid. Synlig slitasje i fuger og/eller

overflater øker belastningen på membranløsningen.

- Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten dreksåpning eller spalte nederst.

- Hovedetasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

- Loft > Bad > Overflater vegger og himling:

Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Loft > Bad > Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten dreksåpning eller spalte nederst.

- Loft > Bad > Ventilasjon:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold > Terrengforhold:

Begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

- Hovedetasje > Bad > Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Motfall til sluk

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er registrert fukt/vann i bunnen av fordelerskap på vaskerom. Årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes kondens eller mindre lekkasje fra koblinger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget

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.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Bilen parkeres tørt og trygt i garasjen. Biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

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 og varmepumpe i stue. Vedovn i hall. El. varmekabler i alle boligrom i underetasjen, samt på bad i hoved- og loftsetasjen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er

selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 900 000

Omkostninger kjøper

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500,- (Dokumentavgift forutsett salgssum)

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

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

198 830,- (Omkostninger totalt)

214 730,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 530 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 830 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 730 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 530 (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.

Kommunale avgifter

Kr 11 985 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommentar fra kommunen: Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit stipulert vassforbruk på 101 m3 pr år. Alle priser er inkl. mva.

Eiendomsskatt

Kr 5 705 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 880 748 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 22, bruksnummer 124 i Kvam kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4622/22/124:

05.07.2002 - Dokumentnr: 2204 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4622 Gnr:22 Bnr:116

01.01.2020 - Dokumentnr: 1604056 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1238 Gnr:22 Bnr:124

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig, datert 29.04.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Disp. rom er innredet som kjellerstue. WC, innvendig bod og vaskerom er ikke vist på tegninger. Vegger i gang i underetasjen er åpnet opp (oppr. gang og vindfang). Merk at garasje er merket som "kjeller" på tegninger (det er vist garasjeport på tegninger). Det er etablert bad og gang på hems. Det ene rommet benyttet også som soverom (oppr. markert som "hems"). Altan med utgang fra dette rommet er ikke vist på tegninger.

Oppr.

er det tegnet inn vindu i rommet, i dag er det etablert balkongdør. Terrasse i tilknytning til

hovedetasjen med tilhørende forstøtningsmurer er ikke vist på tegninger. Hems er vist som "ikke målbart areal" på tegninger. Arealet er i dag målbart.

- Utestue/bod

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

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.

Godkjente tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2025.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Egedomen har ikke vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Veg: Adkomst fra privat veg.

Veien er vinterbrøytet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Detaljreguleringsplan, gnr. 22, bnr. 6 m. fl. (planid: 1238 20150004), regulert til fritidsbolig - frittliggende.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris for kr 80 000,- gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter

24 900 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

3 900 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 146 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

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

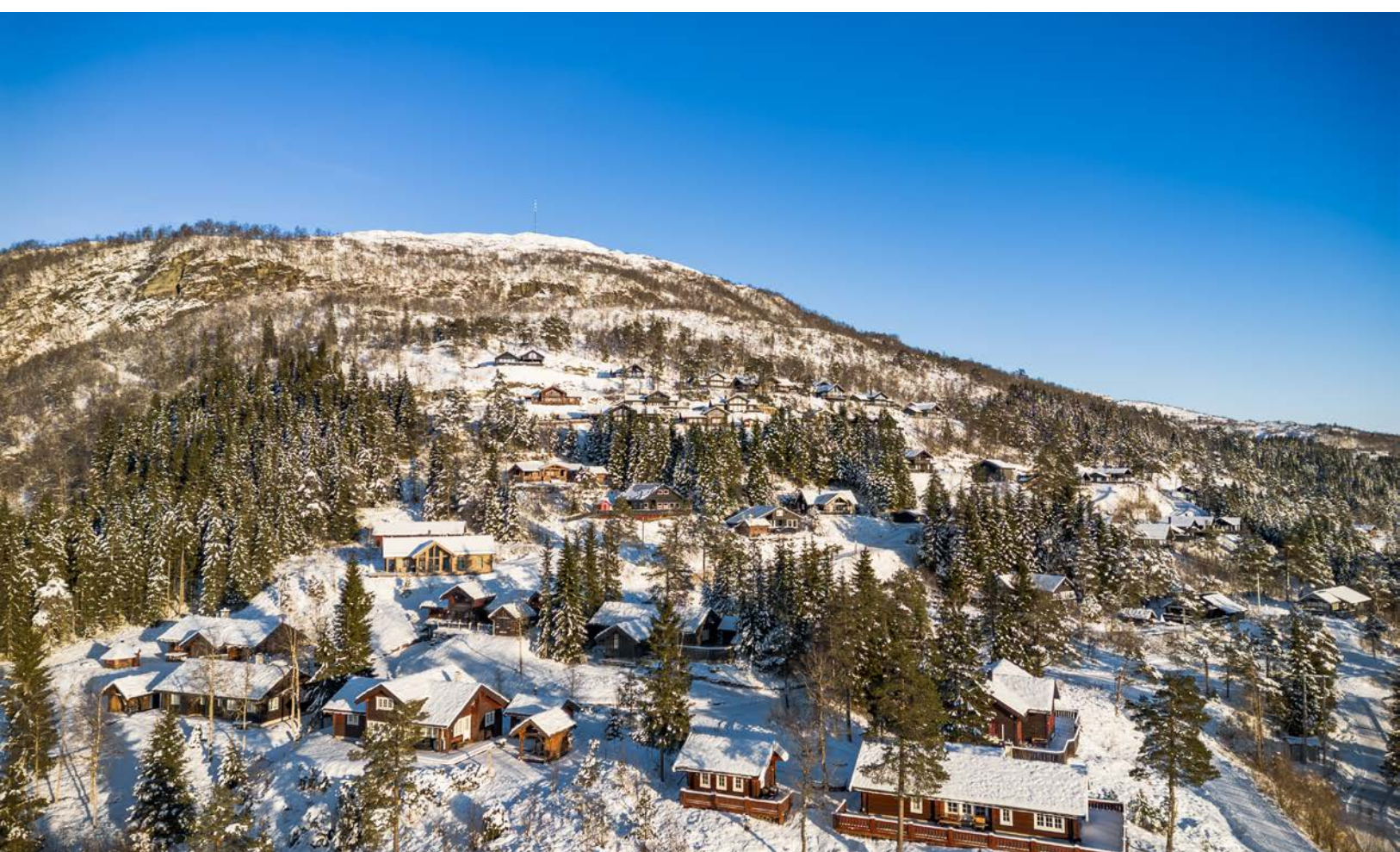
Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

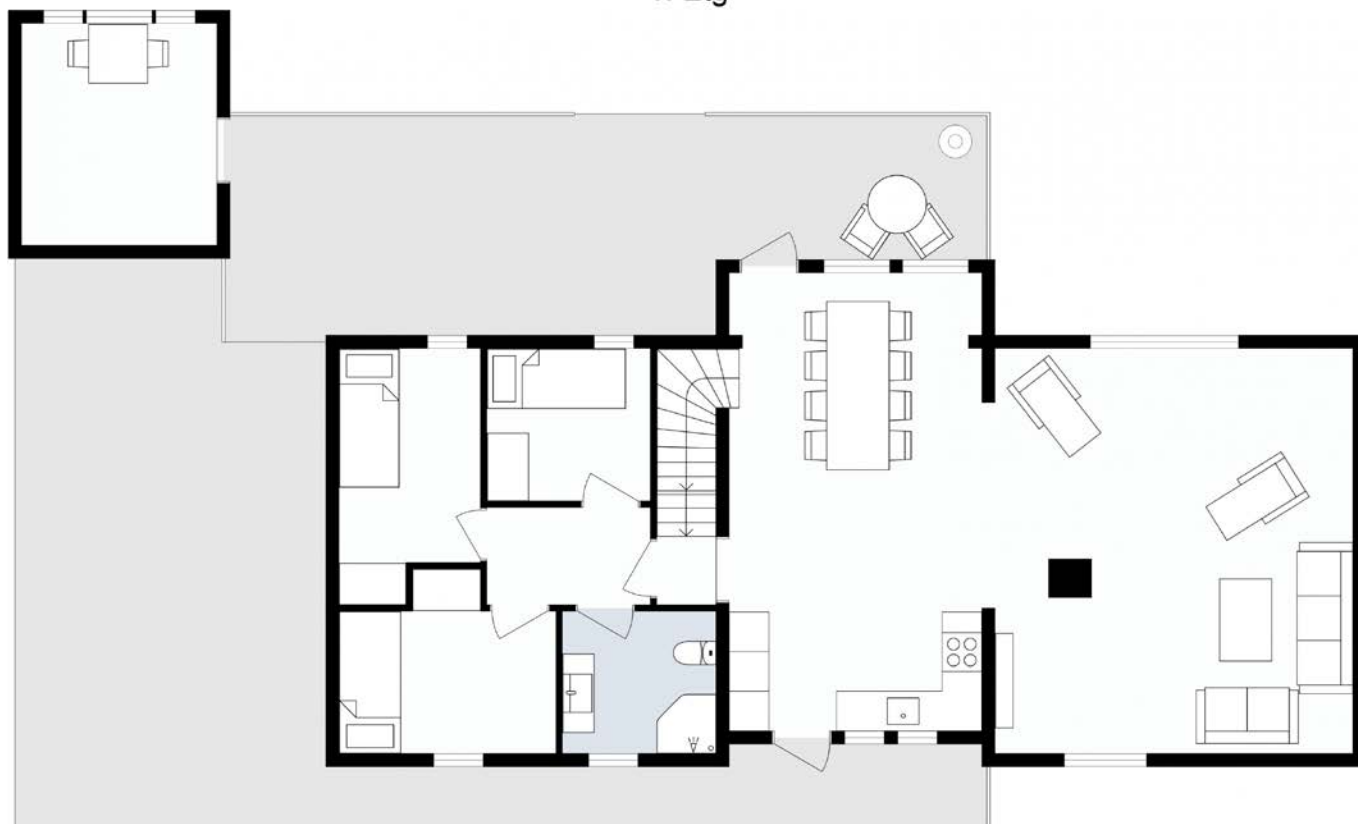
Salgsoppgavedato

28.01.2026





Kvernaskogen 96
1. Etg





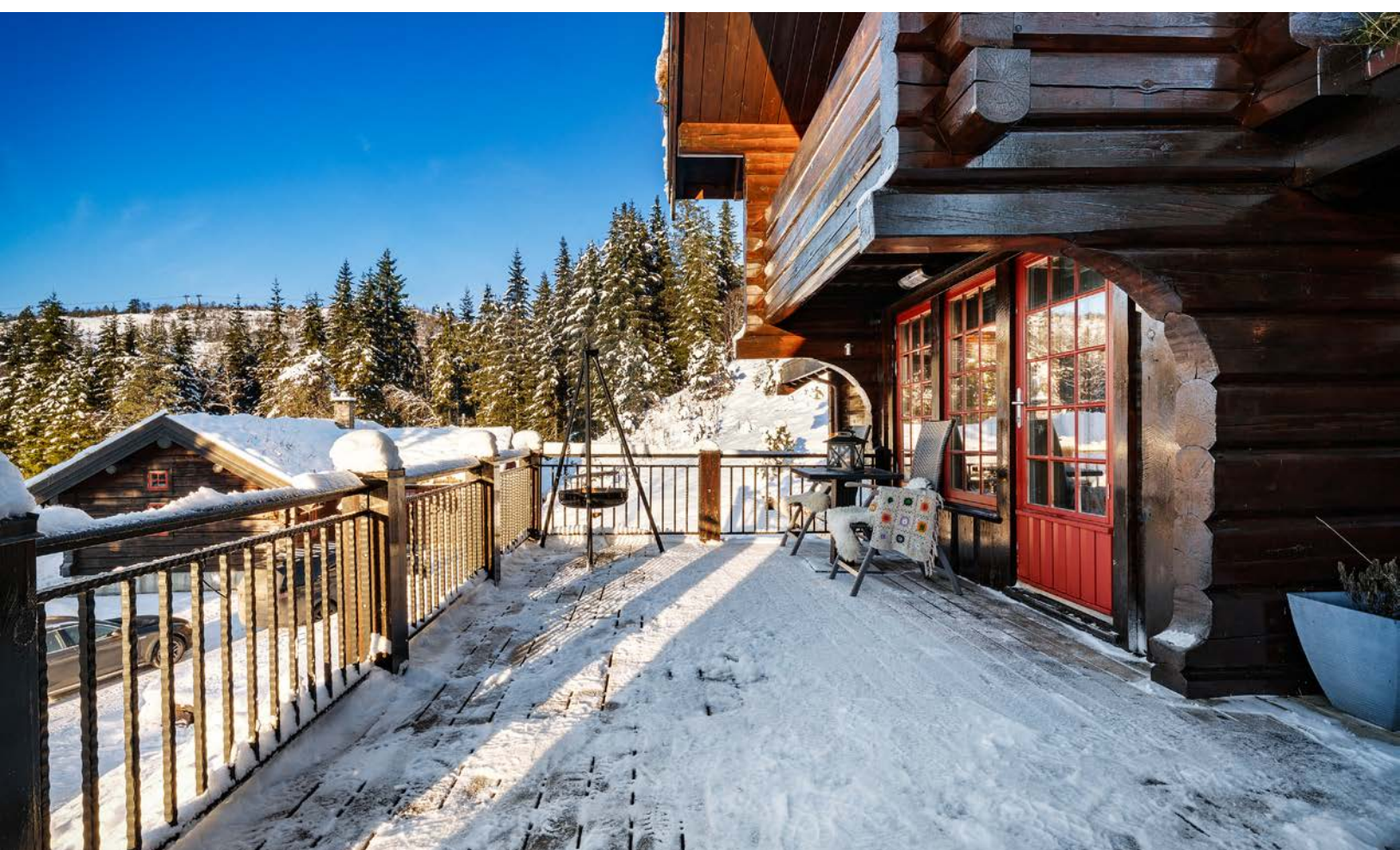




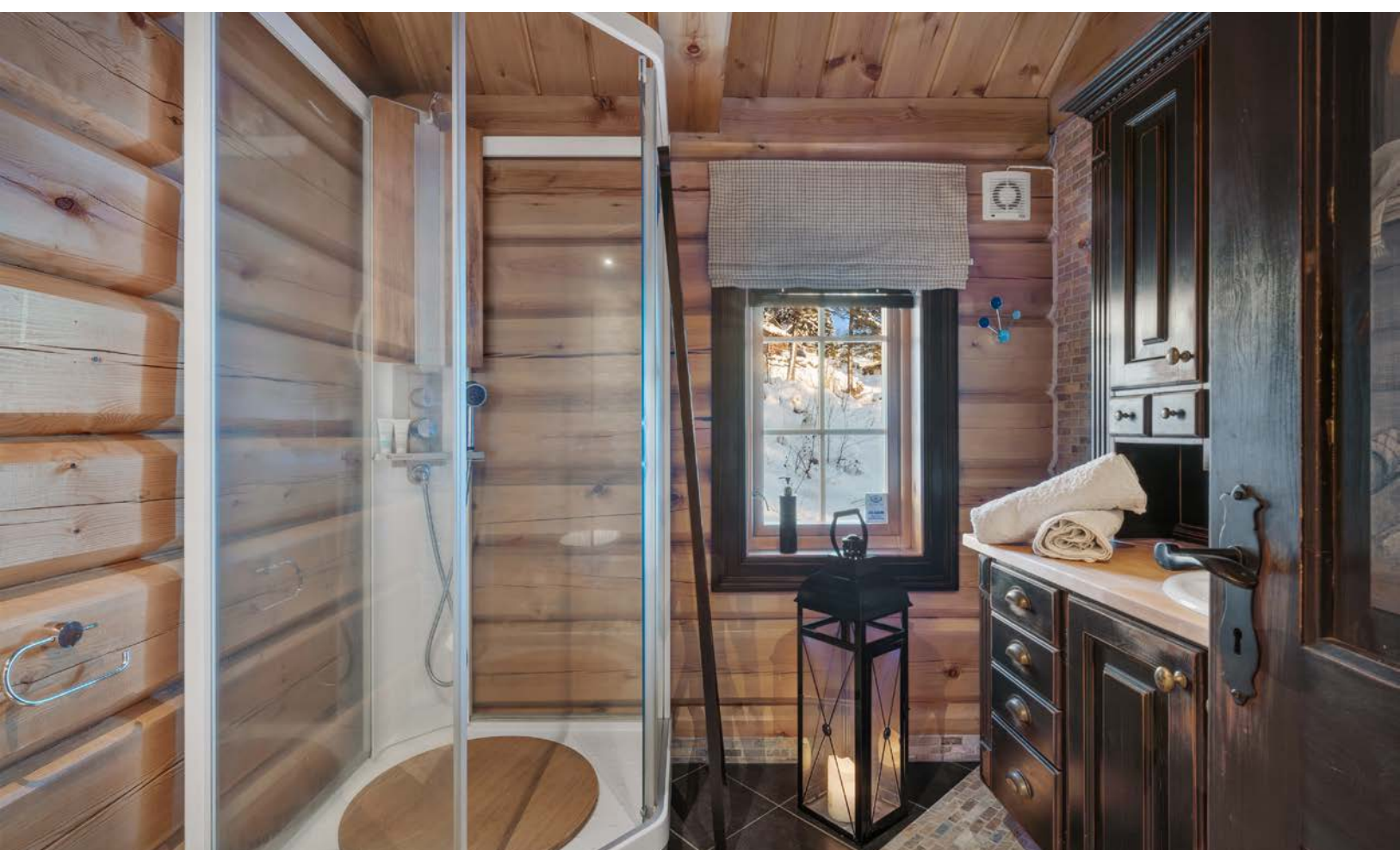
















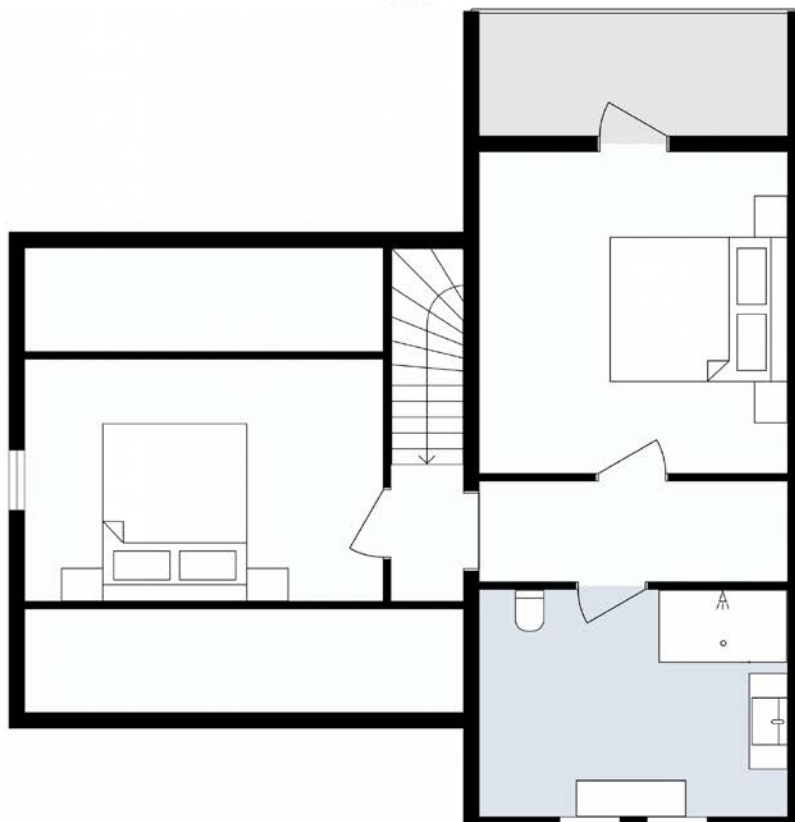




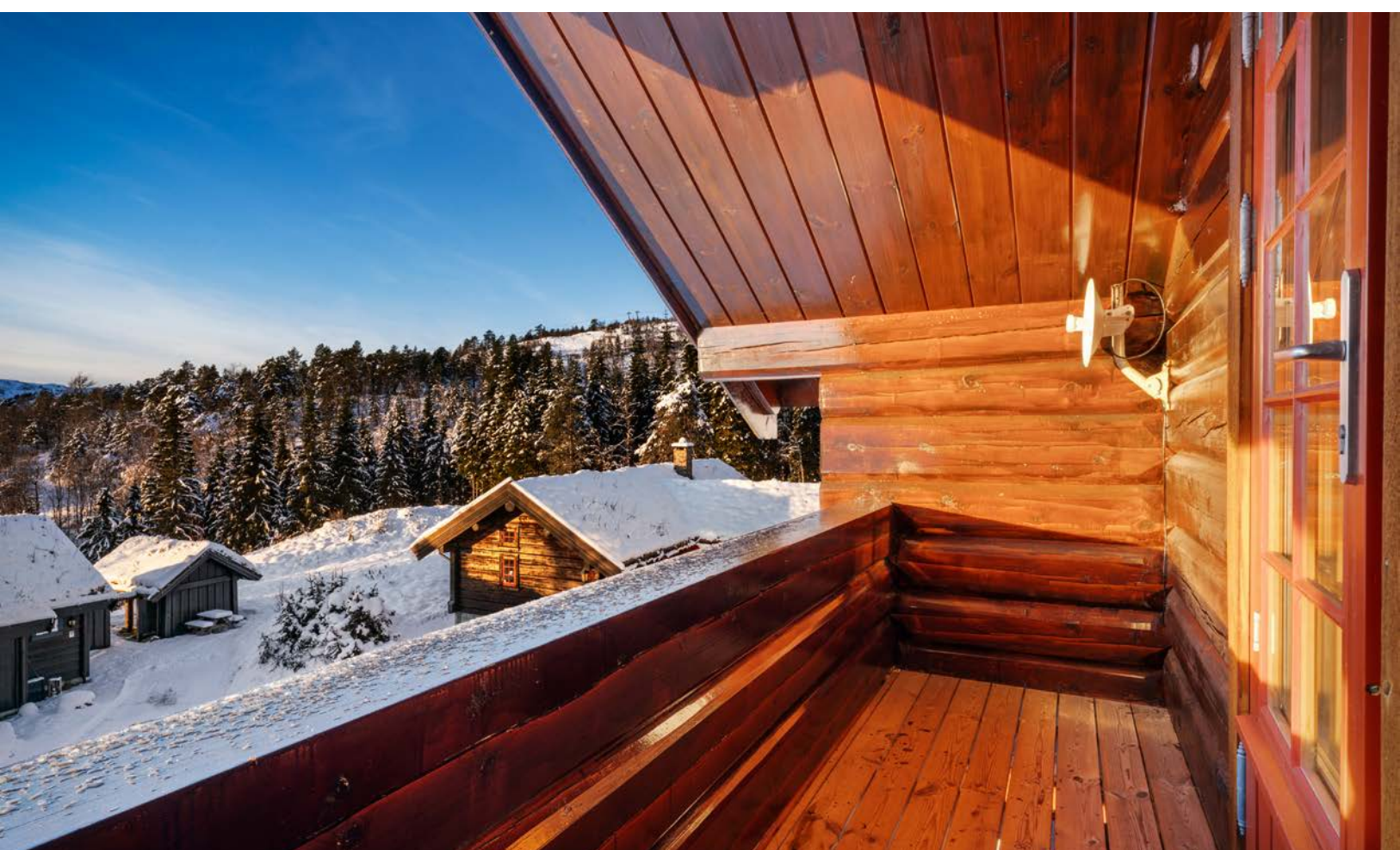


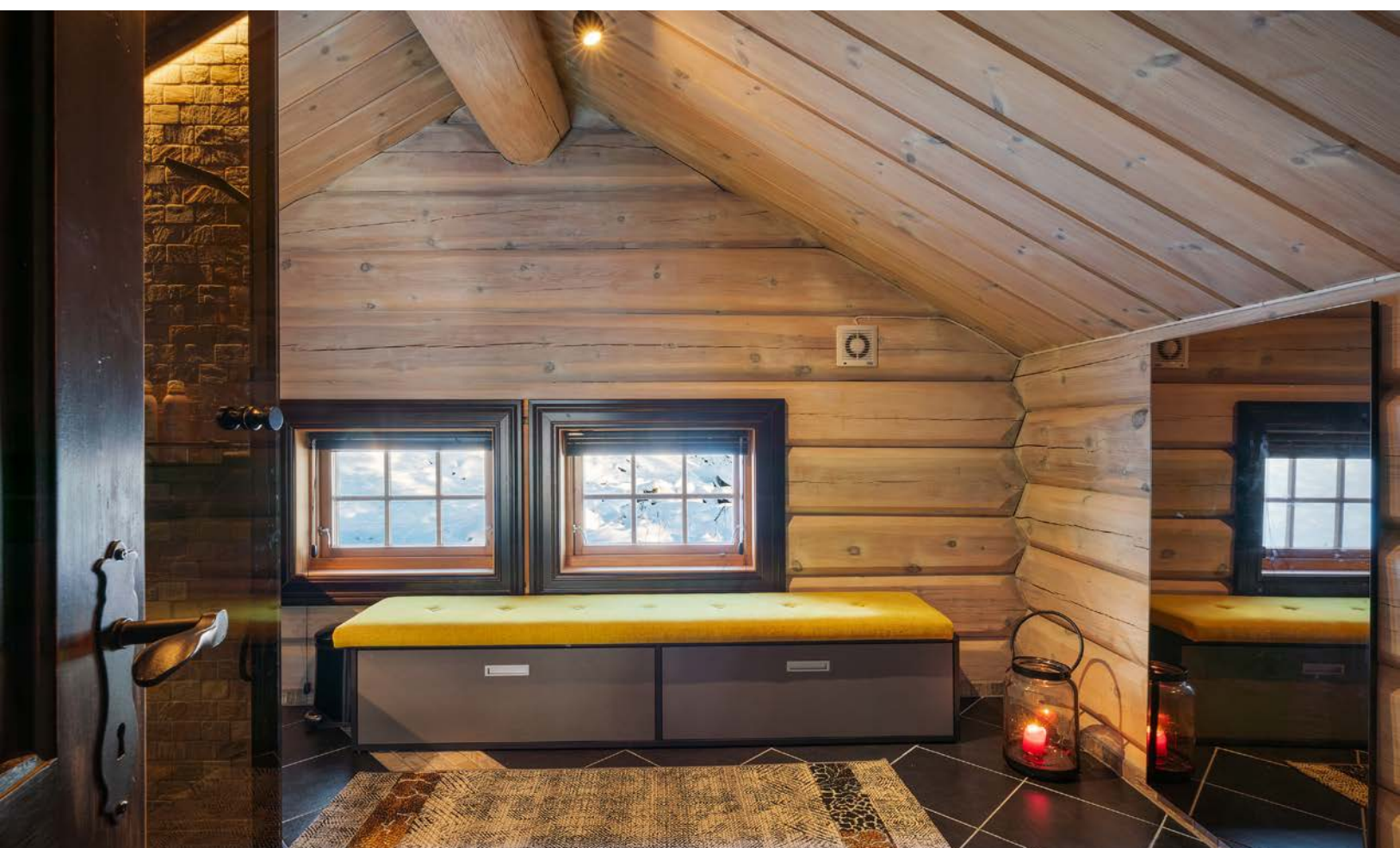


Kvernaskogen 96 Loft







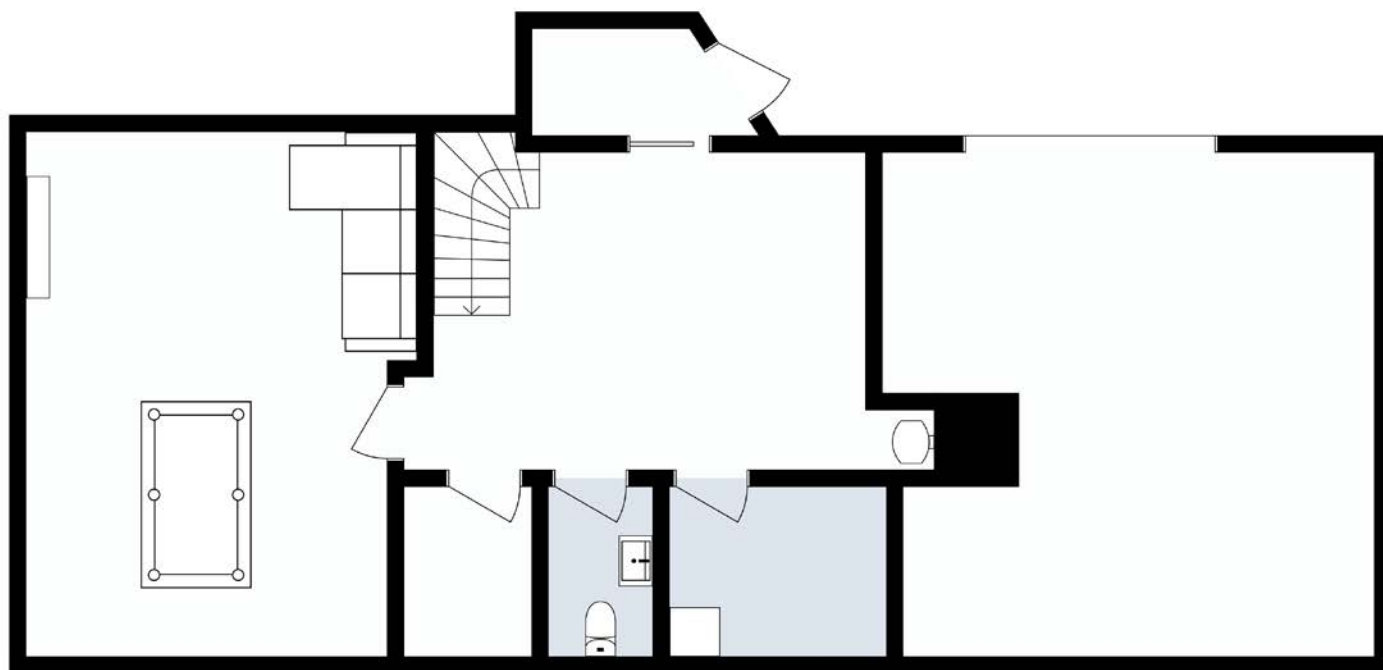






Kvernaskogen 96

U. Etg





















Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Øvre Kvernaskogen 168, 5600
NORHEIMSUND



KVAM kommune



gnr. 22, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3026

Referansenummer: OQ8403

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over tre etasjer.
Terrasse på ca. 75 m² rundt tre sider av fritidsboligen.
Altan på 3,9 m² med utgang fra soverom i loftsetasjen.
Integrert garasje på 28,0 m².
Nyoppført bod/utestue på 9,6 m².

STANDARD

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens 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

Kvamskogen er et fjellområde beliggende mellom Kvam og Samnanger kommune. Til Bergen sentrum er det ca. 50 minutters kjøring via RV7. Området har god tilgjengelighet med bil og fremstår som et etablert hytteområde med betydelig utbygging fra 1980-tallet og fremover, særlig knyttet til alpinanlegg. Eikedalen skisenter er et av de sentrale skianleggene i regionen. Kvamskogen benyttes som vintersportsområde, men er også et mye brukt hytte- og friluftsområde om sommeren med variert natur og turterreng. Tilknytning til skisenter skjer via gangbro til Aktiven skisenter, og plasseringen gir funksjonell «ski inn – ski ut»-adkomst.

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, natursteinsmur samt noe naturtomt.

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.
Biloppstillingsplasser på egen tomt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i plasstøpt betong.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av laftede tømmerkonstruksjoner.

Vinduer/ytterdører:

Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Tak:

Takkonstruksjon med takåser.
Taktekking med torv. Undertak av antatt kryssfiner og helsveist takbelegg.
Plassbygde takrenner med sarnafilbelegg. Taknedløp i kobber.
Takrenner og nedløp i plast.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Hall (20,0 m²)
Skifer på gulv, panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Garderobeskap.
Vedovn.

Kjellerstue uten vindu (21,1 m²)

Skiferfliser på gulv, panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Bod (1,6 m²)

Fliser på gulv, panel på vegger og i himling.

Vaskerom (3,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Toalettrom (1,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Hovedetasje:

Kjøkken / spisestue (25,4 m²)

Parkett på gulv, tømmervegger og panel i himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Utgang til hage.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (29,5 m²)

Parkett på gulv, tømmervegger og panel i himling.

Peis og varmpumpe.

Gang/trapperom (5,1 m²)

Parkett på gulv, panel på vegger og panel i himling. Innfelte spotter.

Soverom 1 (4,9 m²)

Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling. Innfelte spotter.

Soverom 2 (6,4 m²)

Parkett på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

Innfelte spotter.

Hems med stigeadkomst.

Soverom 3 (6,6 m²)

Parkett på gulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

Innfelte spotter.

Hems med stigeadkomst.

Bad (4,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, tømmer/fliser på vegger og panel i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loft:

Trapperom / gang (gulvflate på 8,0 m²)

Tregulv, panel på vegger og i himling.

Skapinnredning.

Gang (3,7 m²)

Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

Fordelerskap til rør-i-rør.

Soverom (12,2 m²)

Tregulv, tømmer/panelvegger og panel i himling.

Garderobeinnredning.

Utgang til altan.

Bad (7,5 m²)

Fliser på gulv, tømmer/fliser p vegger og panel i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sentralstøvsuger.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis og varmpumpe i stue.

Vedovn i hall.

El. varmekabler i alle boligrom i underetasjen, samt på bad i hoved- og loftsetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

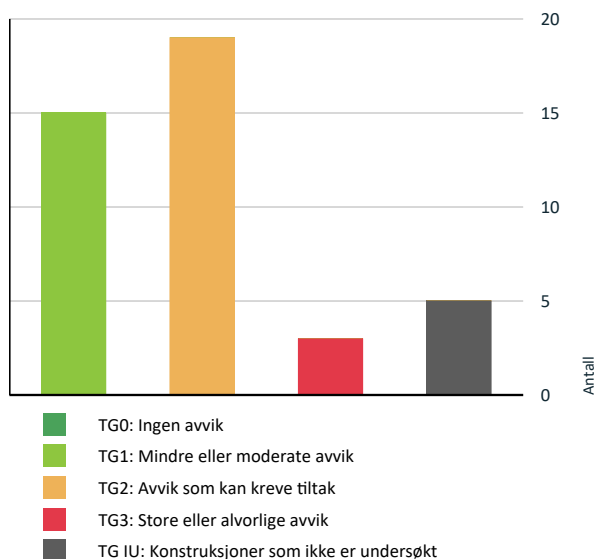
- Disp. rom er innredet som kjellerstue. WC, innvendig bod og vaskerom er ikke vist på tegninger. Vegger i gang i underetasjen er åpnet opp (oppr. gang og vindfang). Merk at garasje er merket som "kjeller" på tegninger (det er vist garasjeport på tegninger). Det er etablert bad og gang på hems. Det ene rommet benyttet også som soverom (oppr. markert som "hems"). Altan med utgang fra dette rommet er ikke vist på tegninger. Oppr. er det tegnet inn vindu i rommet, i dag er det etablert balkongdør. Terrasse i tilknytning til hovedetasjen med tilhørende forstøtningsmurer er ikke vist på tegninger. Hems er vist som "ikke målbart areal" på tegninger. Arealet er i dag målbart. Det er ikke foretatt kontroll/oppmåling av plassering av fritidsboligen ifb. med oppdraget.

Utestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

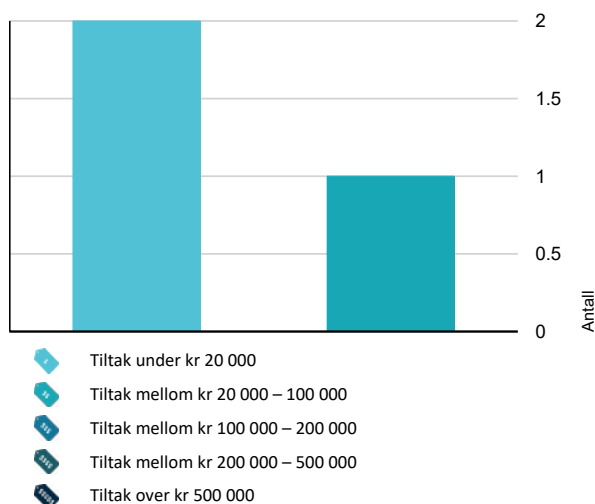
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert fukt/vann i bunnen av fordelerskap på vaskerom. Årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes kondens eller mindre lekkasje fra koblinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Motfall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



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.

- Stedvise skjevheter opptil mellom 0-25 mm ble målt ved stikkmålinger.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall vekk fra bygningen.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,4 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,4 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (1,9 m²) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Badets alder indikerer at det er mot slutten av sin forventede levetid. Usikker oppbygging og restlevetid på membransjiktet under flisene. Synlig slitasje i fuger og/eller overflater øker belastningen på membranløsningen.



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

! Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

! Våtrom > Loft > Bad (7,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torv. Undertak av antatt kryssfiner og helsveist takbelegg.

Taket er enklere besikket fra bakkenivå.

Vedlikehold:

Inspiser taket jevnlig. Etterfyll torv/jord ved møne og andre steder der laget har seget, og så til ved behov. Fjern uønsket vegetasjon og kontroller at tekking og avrenning er intakt.

Forventet levetid (ref. Byggforskserien 544.803):

- Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
- Etterfylling/utbedring av torvtak: ca. hvert 10–20 år
- Omlegging av torvtak inkl. undertak: ca. hvert 30–50 år

Nedløp og beslag

Plassbygde takrenner med sarnafilbelegg. Taknedløp i kobber.

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av laftede tømmerkonstruksjoner.

Fritidsboligen er beiset i løpet av de siste par årene.

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, leker eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takåser.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. En del vinduer bør justeres.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Profilerte ytterdører i furu.

Sidehengslet balkongdør i furu med 2-lags isolerglass.

Dører fra byggeår.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 75 m² rundt tre sider av fritidsboligen.

Trykimpregnerte terrassebord og rekkverk av overflatebehandlet strål.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,84 meter.

Altan på 3,9 m² med utgang fra soverom i loftsetasjen.

Trykimpregnerte terrassebord og rekkverk av tømmer.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,76 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.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

– Terrassebord i trykimpregnert tre: ca. 20–40 år

– Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Vegger og tak er beiset i hall i underetasjen, samt på bad og soverom i loftsetasjen i senere tid.

Merk:

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.

TG 2 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.

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 etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskillere 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:

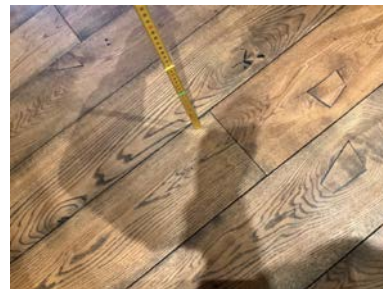
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvise skjevheter opptil mellom 0-25 mm ble målt ved stikkmålinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Kontroll i kjøkken / spisestue



Kontroll i kjøkken / spisestue

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted:

Støpejernsovn med glassfront i hall.

Åpen peis i stue.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.

Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.



TG 1U Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har samtykket til inngrep i konstruksjonen. Det ble i stedet utført fuktsøk (overflatesøk) med egnet fuktindikator på tilgjengelige flater i risikoområder.

Fuktmålinger ble ikke gjennomført, da dette krever hulltaking eller destruktive inngrep for å måle i treverk/bakenforliggende konstruksjon. Målinger i risikokonstruksjoner kan følgelig ikke garanteres for.

TG 3 Innvendige trapper

Ståltrapp med skifertrinn mellom underetasje og hovedetasje.

Tretrapper forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Estimert omfatter kun etablering av enkelt rekkverk eller tilsvarende sikring grunnet gitt TG3. Øvrige punkter vurderes som TG2, hvor det ikke er krav om å sette kostnadsestimat.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører i hele fritidsboligen.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask samt vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og klaffeventil på vegg.

Skapinnredning er skiftet i senere tid.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av innredning.

Videre kontroll var begrenset grunnet innredning.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > VASKEROM (3,4 M²)

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da eier ikke har samtykket. Eldre våtrom regnes generelt som utsatte konstruksjoner, og tettesjiktet er fra byggeår. Eventuelle skjulte forhold kan ikke avdekkes uten inngrep og kan følgelig ikke garanteres for.

HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, tømmer/fliser på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

Overflater vegger og himling

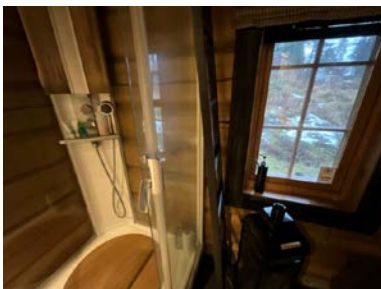
Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 5 mm motfall fra topp flis ved dørteskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Motfall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Badets alder indikerer at det er mot slutten av sin forventede levetid. Usikker oppbygging og restlevetid på membransjiktet under flisene. Synlig slitasje i fuger og/eller overflater øker belastningen på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det veggengte toalettet har en innebygd susterne uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i susterne, kan vann samle seg bak vegg og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



HOVEDETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da eier ikke har samtykket. Eldre våtrom regnes generelt som utsatte konstruksjoner, og tettesjiktet er fra byggeår. Eventuelle skjulte forhold kan ikke avdekkes uten inngrep og kan følgelig ikke garanteres for.

Merk at det ikke er mulig å foreta hulltaking bak dusjsone da denne grenser mot yttervegg og tømmervegg. Det har vært benyttet og må påregnes å fortsatt benytte dusjkabinett grunnet rommets utforming.

LOFT > BAD (7,5 M²)

Generell

Fliser på gulv, tømmer/fliser på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med finérte fronter, silestone benkeplate og underlimt porselensservant med ett-greps blandebatteri, speil, belysning, vegghengt toalett og dusjnisje med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet er opprinnelig fra byggeår.

Nylig oppgradert/innredet med blant annet ny baderomsinnredning, dusjblandebatteri, steinplate i dusj, glassvegger i dusj og belysning.

LOFT > BAD (7,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsone.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD (7,5 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT > BAD (7,5 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

LOFT > BAD (7,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drensåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget systerne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



LOFT > BAD (7,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LOFT > BAD (7,5 M²)

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da eier ikke har samtykket. Eldre våtrom regnes generelt som utsatte konstruksjoner, og tettesjiktet er fra byggeår. Eventuelle skjulte forhold kan ikke avdekkes uten inngrep og kan følgelig ikke garanteres for.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE (25,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i Dektonstein, underlimt Silgranitt vask og Blanco Blandebatteri (skiftet i senere tid). Glassplater over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens

Tilstandsrapport

- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Kaffemaskin fra Miele
- Induksjonstopp (80 cm) fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Kjøleskap med frysedel fra Miele

Frittstående vinskap fra Hermitage.

Integrert ventilator fra Miele.

Benkeplate, vask og blande batteri er skiftet i senere tid.

HOVEDETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE (25,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM (1,9 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv og vegger Panel i himling.

Inneholder:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og toppmontert porselensservant med ett-greps blande batteri, speil med belysning og gulvstående toalett. El. varmekabler og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap samt stoppekran er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Eget fordelerskap i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert fukt/vann i bunnen av fordelerskap på vaskerom. Årsaken er ikke fastslått, men kan skyldes kondens eller mindre lekkasje fra koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å følge med på anlegget, tørke opp vannet og eventuelt kontakte rørlegger for nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TØ 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Lufting via durgøventil.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilen bør kontrolleres med jevne mellomrom. Ved tegn til lukt eller dårlig funksjon, kan det være aktuelt å etablere lufting over tak.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tiluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel plassert i stue.

Varmepumpen ble produsert i desember 2022.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder ble produsert i 2006.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Tilstandsrapport

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



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.

Tilstanden 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 på vaskerom.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A og 14 kurser på 16A.

Oppgraderinger:

Diverse dimmebrytere og spotter inne er oppgradert/skiftet ut, og alle utvendige spotter på fremsiden er skiftet til nye LED spotter for utebruk.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i alle boligrom i underetasjen, samt på bad i hoved- og loftsetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Vet ikke

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Vet ikke

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Vet ikke

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt usikkerhet omkring dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier(e), anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

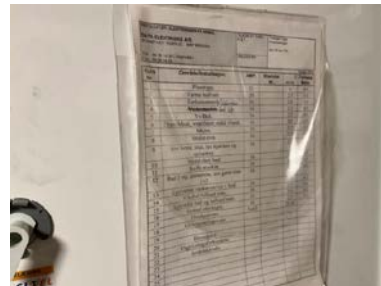
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført 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.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikring er ikke mottatt/kontrollert.

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

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

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygningen. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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.

Bygninger på eiendommen

Utestue/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Yttervegger er grindaverks konstruksjon. Utvendig kledd med spesialprodusert u-kantet kledning. Bygget har 2-lags isolerglassvinduer. Taktekking mes skiferheller. Fliser på gulv.

Merk:

Det ville bli foretatt div. utbedringer av fliser og et vindu ifb. med salg.

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

Bygnigen fremstår som normalt vedlikeholdt.

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

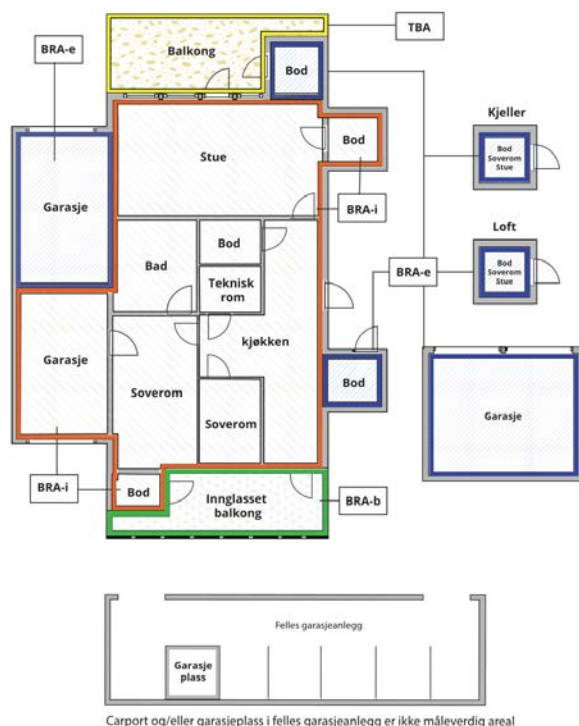
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	51	28		79	
Hovedetasje	86			86	75
Loft	24			24	4
SUM	161	28			79
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall (20,0 m ²), kjellerstue uten vindu (21,1 m ²), bod (1,6 m ²), vaskerom (3,4 m ²), toalettrom (1,9 m ²)	Garasje m/utvendig adkomst (28,0 m ²)	
Hovedetasje	Kjøkken / spisestue (25,4 m ²), stue (29,5 m ²), gang /trapperom (5,1 m ²), soverom 1 (4,9 m ²), soverom 2 (6,4m ²), soverom 3 (6,6 m ²), bad (4,3 m ²)		
Loft	Trapperom / gang (gulvflate på 8,0 m ²), gang (3,7 m ²), soverom (12,2 m ²), bad (7,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

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

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,05-2,06 meter målt i hall og kjellerstue.

Hovedetasje: opptil ca. 2,24 meter målt i på kjøkkenet. Opptil ca. 3,70 meter i stue.

Loftsetasje: opptil ca. 2,67 meter målt i på soverom.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Disp. rom er innredet som kjellerstue. WC, innvendig bod og vaskerom er ikke vist på tegninger. Vegger i gang i underetasjen er åpnet opp (oppr. gang og vindfang). Merk at garasje er merket som "kjeller" på tegninger (det er vist garasjeport på tegninger). Det er etablert bad og gang på hems. Det ene rommet benyttet også som soverom (oppr. markert som "hems"). Altan med utgang fra dette rommet er ikke vist på tegninger. Oppr. er det tegnet inn vindu i rommet, i dag er det etablert balkongdør. Terrasse i tilknytning til hovedetasjen med tilhørende forstøtningsmurer er ikke vist på tegninger. Hems er vist som "ikke målbart areal" på tegninger. Arealet er i dag målbart. Det er ikke foretatt kontroll/oppmåling av plassering av fritidsboligen ifb. med oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Dels lave takhøyder i underetasjen.
- Manglende vinduer i kjellerstue.
- Begrenset dagslysflate på soverom på loftet.

Utestue/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/utestue (9,6 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæring (ikke mottatt ved rapportdato).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Fritidsbolig	159	30
Utestue/bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Patrick Bang	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	22	124		0	715.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Kvernaskogen 168

Hjemmelshaver

Aga Birger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.12.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Spørsmålsskjema på www.bangtakst.no	30.11.2025	Spørsmålsskjema med relevante spørsmål er besvart av eier på e-post.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	01.12.2025	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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.

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.	
1503250346	

Selger 1 navn
Birger Aga

Gateadresse	
Øvre Kvernaskogen 168	

Poststed	Postnr
NORHEIMSUND	5600

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250346

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250346

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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: 1503250346

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Aga	e60c6b7fac0ff00d2119fd b02338d92fabe88a40	28.01.2026 05:42:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250346

- 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/developer>

Nabolagsprofil

Øvre Kvernaskogen 168

Høyde over havet

441 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 9 min	🚗
🚏 Kvernavollen Linje 925, 930	11 min	🚶 1 km
🚏 Vestlandsmeieriet Linje 925, 930	13 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 4 min	🚗
--------	-----------	---

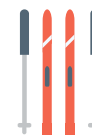
Ladepunkt for el-bil

🚗 NAF Kvamskogen	4 min	🚗
🚗 Dalatunvegen 40	8 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 83 m
- 70 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Aktiven Skiheis
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

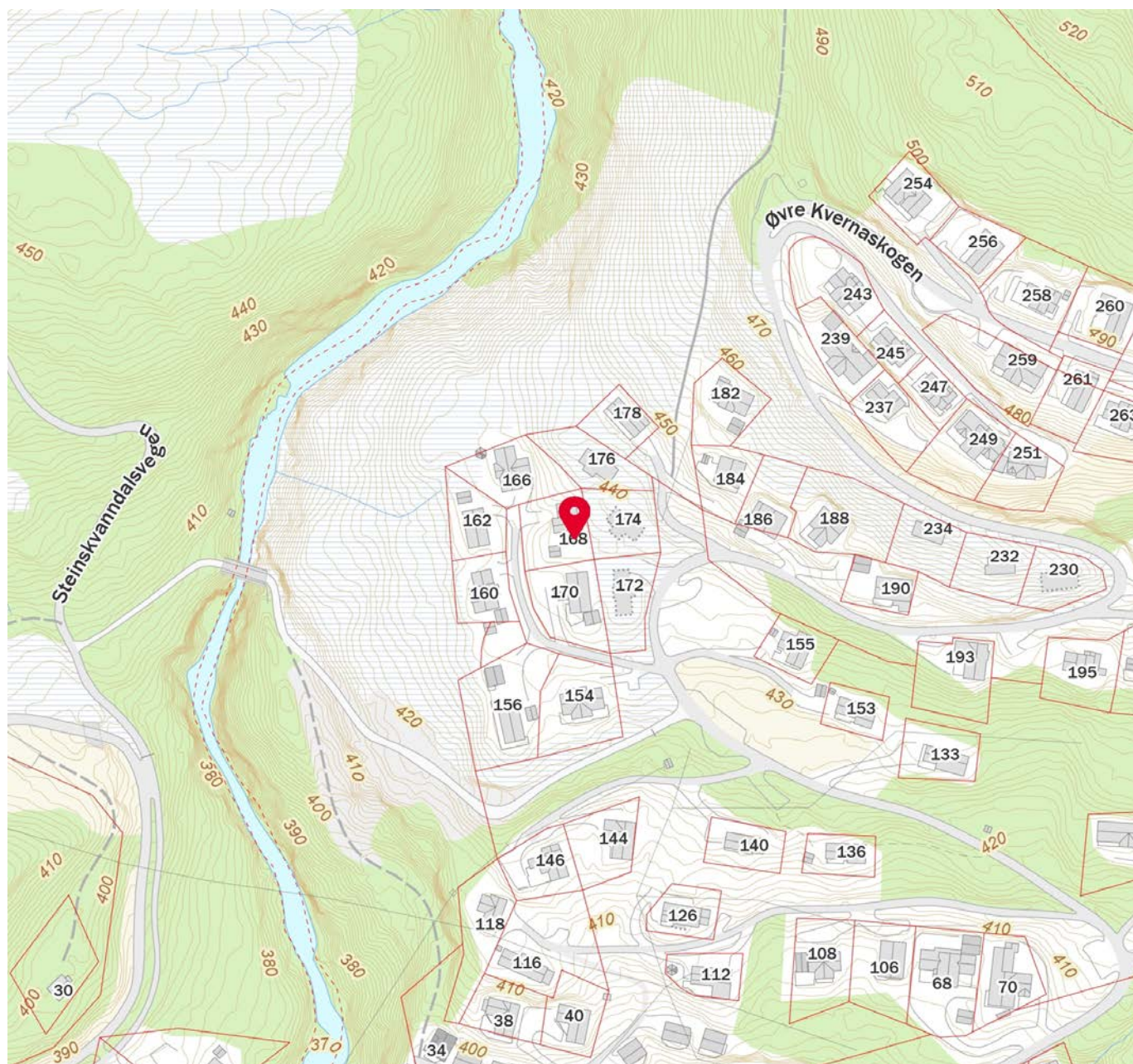
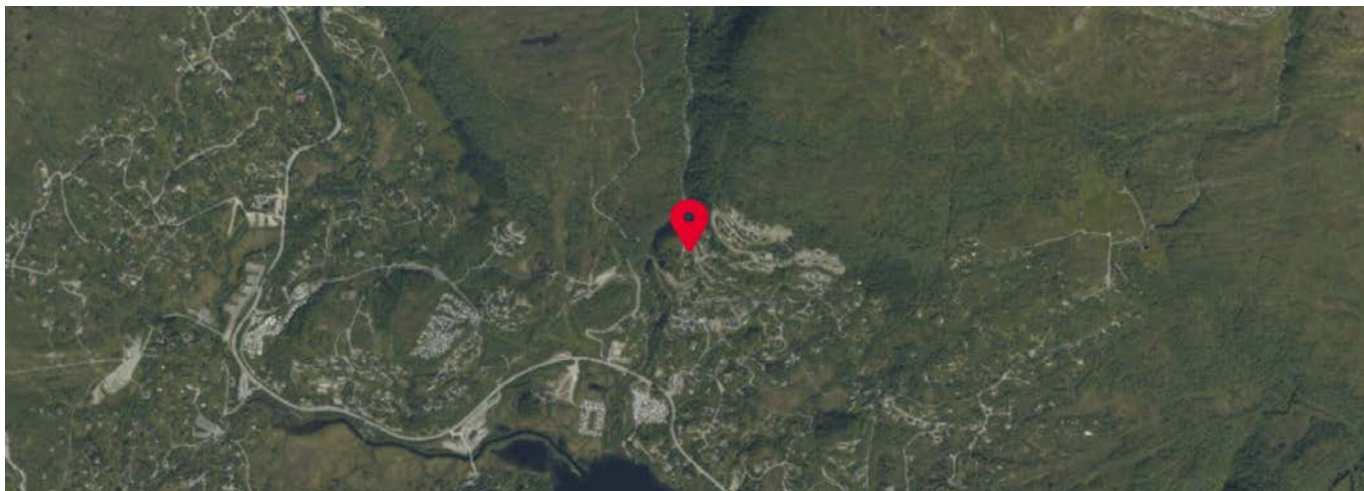
Steinsdalsfossen	8 min	🚗
Kvam Kino	10 min	🚗
Hardanger Bowling	18 min	🚗
Børve Gard - sjølvplukk med leikeplass	19 min	🚗
Hardanger Golfklubb	20 min	🚗

Sport

⚽ Norheimsund idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 10.8 km
⚽ Norheimsund idrettsanlegg Fotball, friidrett	11 min	🚗 10.7 km
🏊 Hardanger Treningssenter	10 min	🚗
🏊 Hardangerbadet	18 min	🚗

Dagligvare

Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	4 min	🚗
Spar Norheimsund	10 min	🚗



12/05 '00 09:57

56551720

KVVAM HERAD

002/003

56551720

5 m mellom kotar

Målestokk 1:1000

Dato: 12/5/2000

FELT H7

Omsøkt tiltak

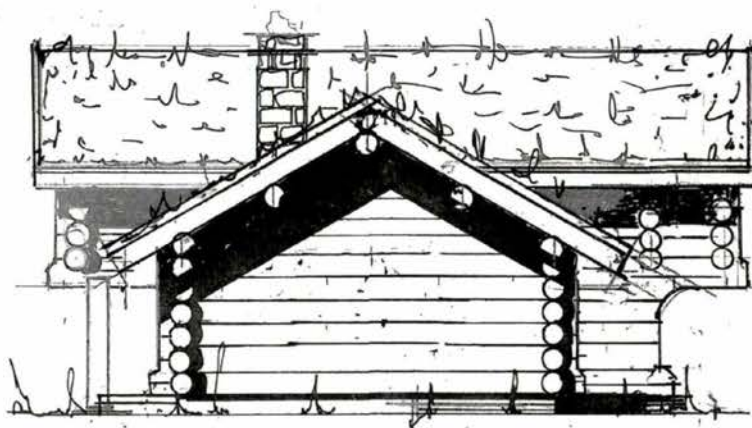
Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:	Situasjonsplan	Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025



Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:	Fasade aust/ vest	Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025

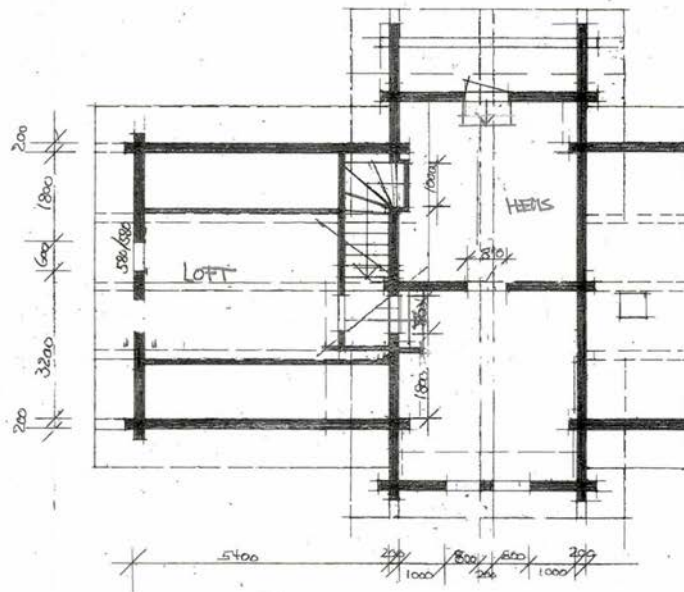


SØ

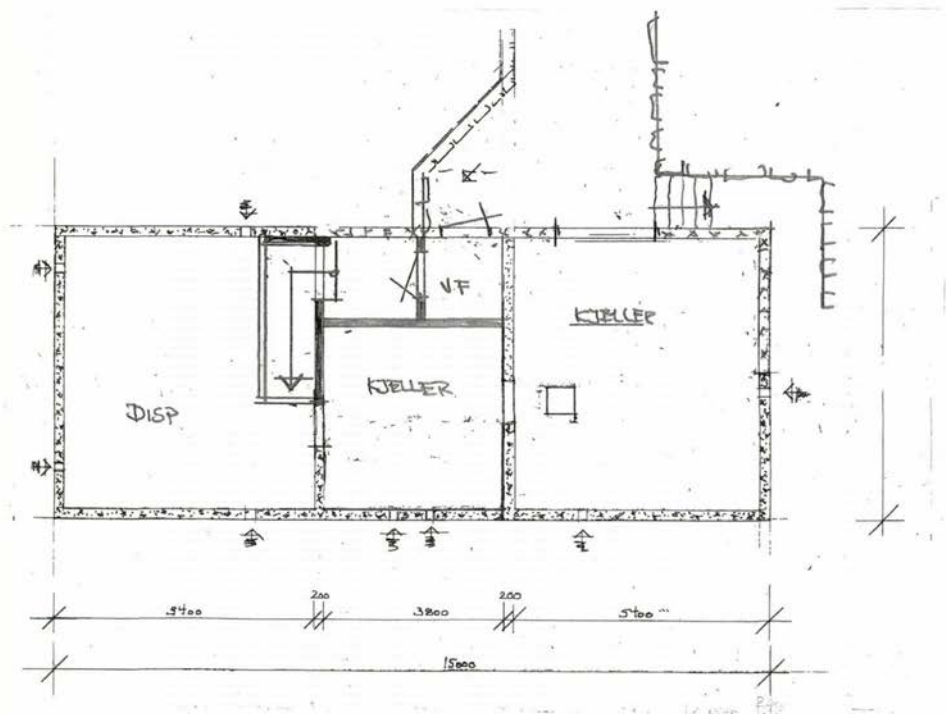


NØR

Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:		Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025

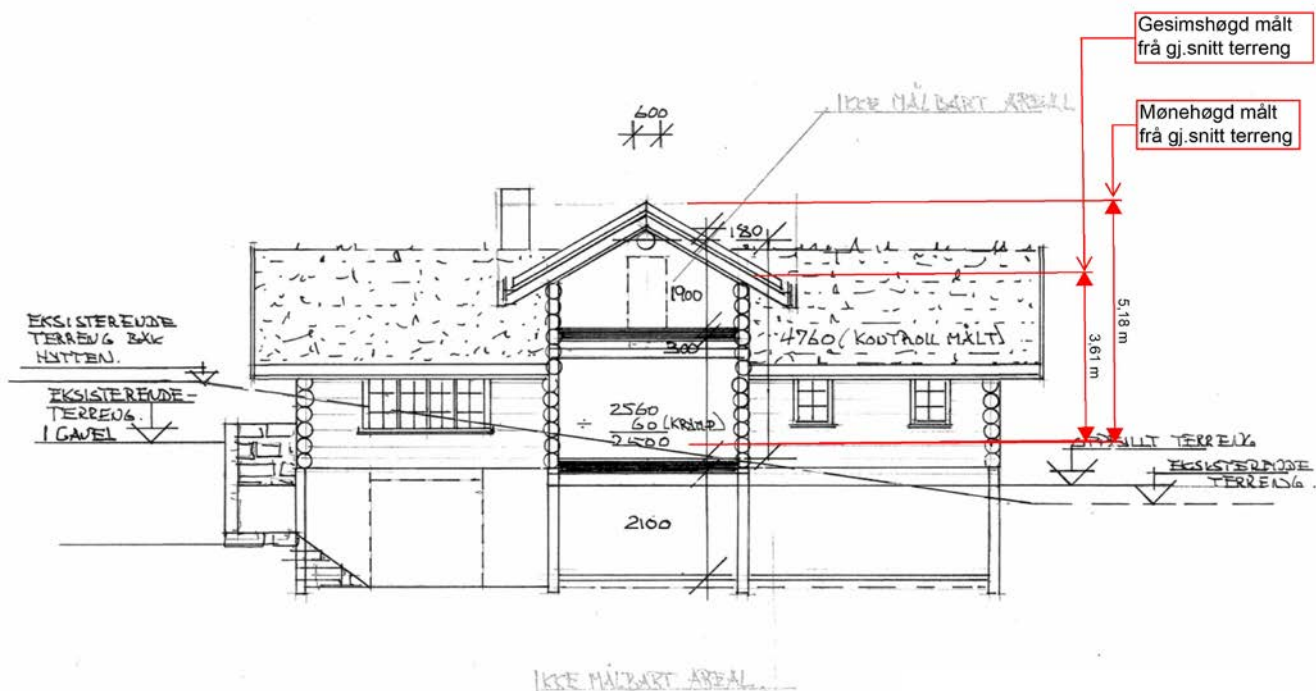


Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:		Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025



Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:		Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025





Prosjekt:	Hytte Kvednaskogen, Kvamskogen		
Kunde:	Birger Aga	Kommune:	Kvam herad
Tegningsnavn:	Snitt	Gnr/ bnr:	22 / 124
Målestokk:	M 1:100	Dato:	24.03.2025



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Kvernaskogen 168
5600 NORHEIMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet 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.: _____

Totalt: _____ 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

aktiv.
Tar deg videre