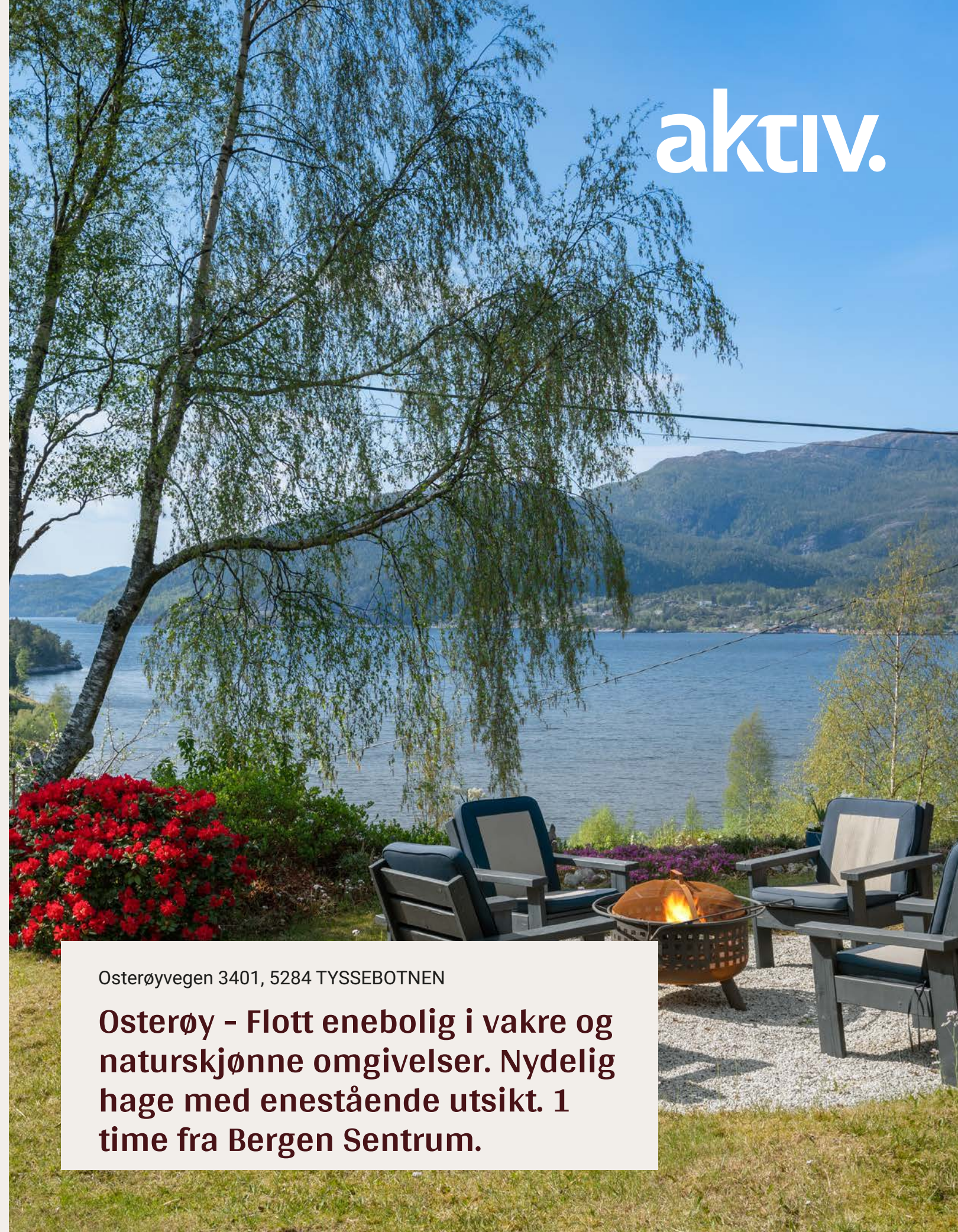


**aktiv.**  
Tar deg videre



Osterøyvegen 3401, 5284 TYSSEBOTNEN

**Osterøy - Flott enebolig i vakre og naturskjønne omgivelser. Nydelig hage med enestående utsikt. 1 time fra Bergen Sentrum.**

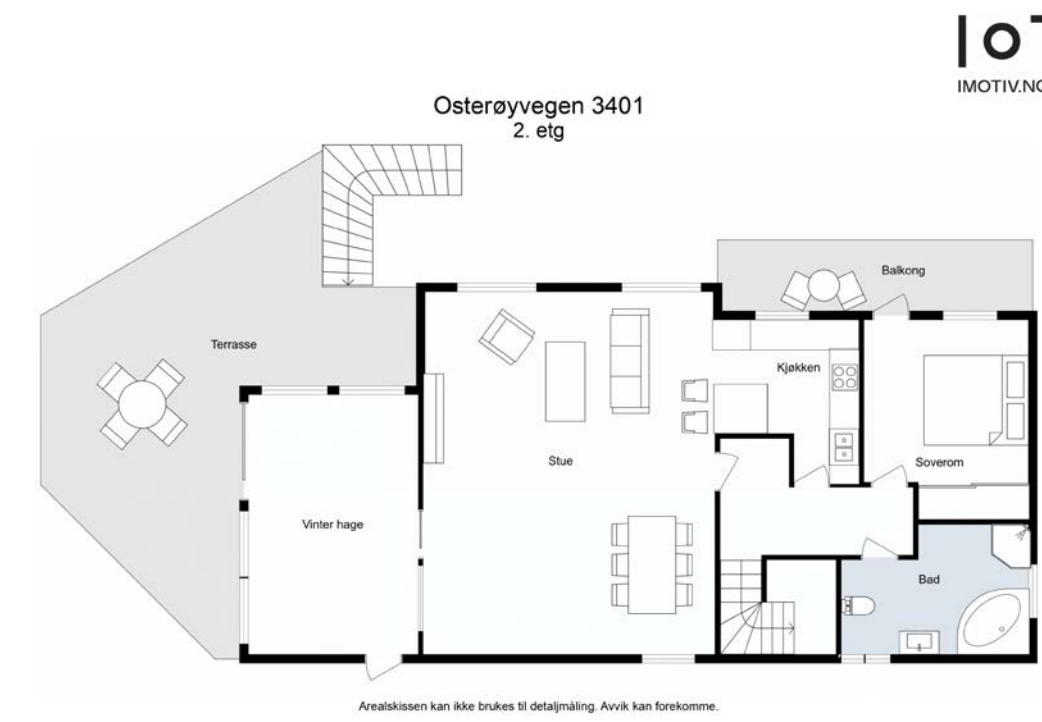
**aktiv.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







Eiendomsmegler / Partner

## Aleksander Lenning

**Mobil** 916 50 495

**E-post** aleksander.lenning@aktiv.no

### Aktiv Prosjektmevling Vestland

Strandgaten 53, 5004 BERGEN. TLF. 480 81 361

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 401 640,-  
**Selger:** Vigdis Jæger Hellevang  
Thor Jarle Jæger Eriksen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total:** 164/179 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 900 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 120

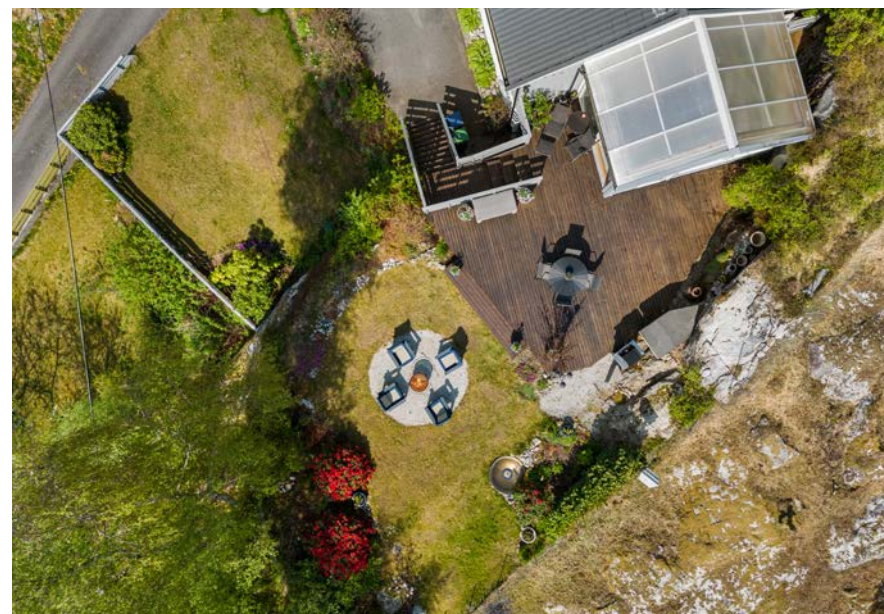
**Oppdragsnr.:** 1508240032

# Osterøy - Flott enebolig i vakre og naturskjønne omgivelser. Nydelig hage

Velkommen til vakre Tyssebotnen, her finner du en perle av en enebolig! Huset er godt vedlikeholdt og har fine kvaliteter. Stor tomt på 900 kvm, flott opparbeidet med gressplen og terrasse. Den vakre hagen er eiendommen sin x-faktor, med nydelig utsikt og strålende solforhold. Flott vinterhage på 15 kvm som ble bygget som et tilbygg til huset i 2013. I 2013 ble det også lagt ny takstein på huset.

Eiendommen i korte trekk:

Innholdsrik enebolig med stort potensiale  
Fantastisk tomt, med høy og fri beliggenhet  
Vinterhage og tak fra 2013  
Stor terrasse og flotte hageområder  
Ingen boplikt.



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	40
Om eiendommen .....	44
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	92
Forbrukerinformasjon .....	113
Budskjema .....	114





# Innholdsrik enebolig i fantastiske omgivelser!

Velkommen til Tyssebotnen og denne perlen av en enebolig. Her bor du i landlige og rolige omgivelser, omringet av fantastisk natur. Til Lonevåg bruker du drøye 20 minutter i bil og turen til Bergen Sentrum tar en knapp time. I Lonevåg finner du et utvalg av butikker og servicefasiliteter som Vinmonopol, Apotek, treningscenter m.m. Dagligvarehandelen kan du ta på Nærbutikken i Tyssebotnen.







Fantastiske uteområder som du kommer til å forelske deg i!





## Stor terrasse og nydelig hage

Terrasse på 35 kvm med pent opparbeidet hage i forkant. Her inviterer du venner og familie til herlige samlinger. Fyr opp i grillen og nyt sommeren til det fulle.

Når solen skinner er dette en av de vakreste stedene som finnes!







Dronefoto som viser oversiktsbilde av eiendommen





# Vinterhage

Når været ikke tillater at du kan utnytte uteområdene til det fulle er det herlig å tilbringe tiden i den store vinterhagen. Vinterhagen ble bygget i 2013 og har utgang direkte fra stuen. Her er det lunt og godt, og herlig utsikt!



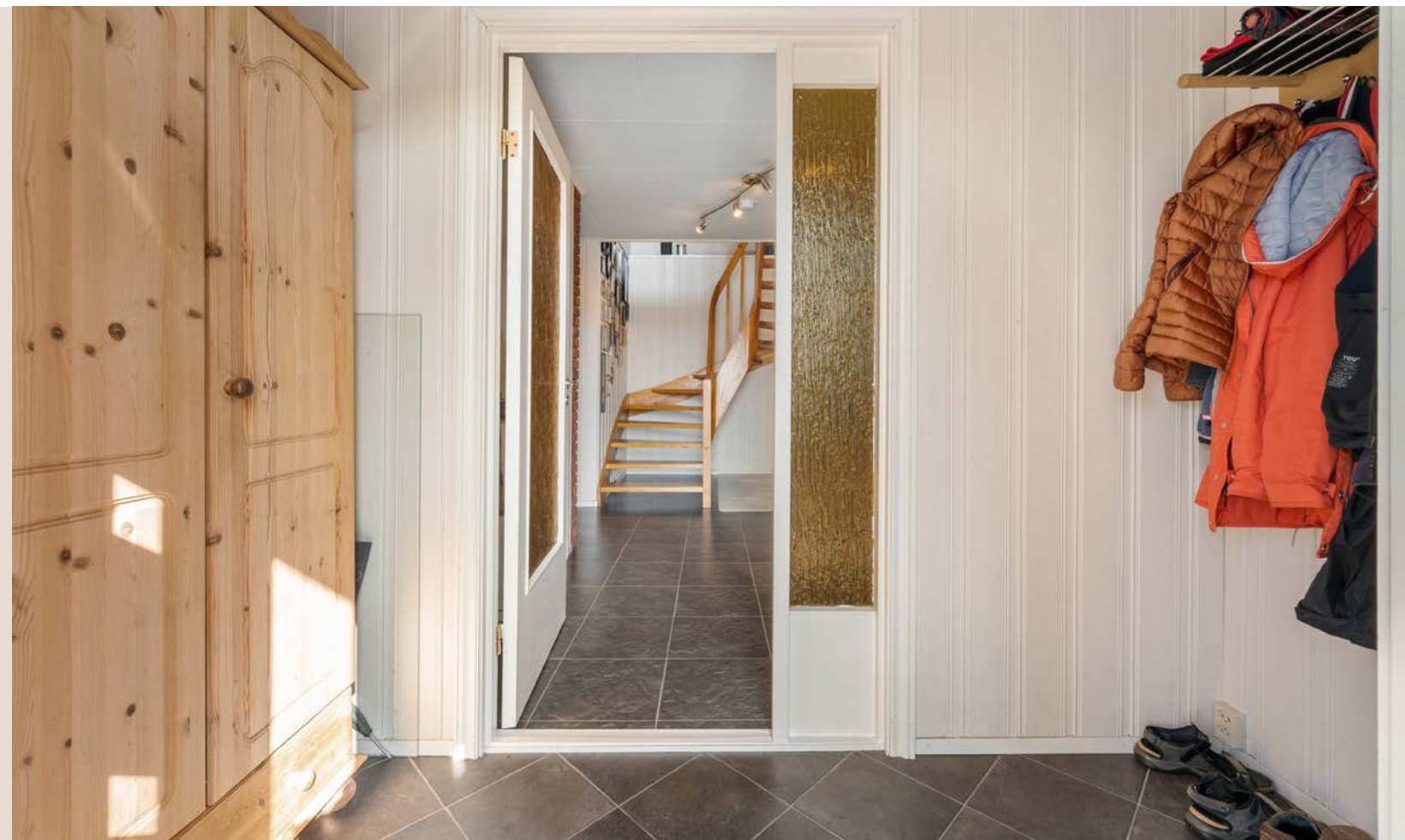




# Velkommen inn!

God plass til å parkere bilen like utenfor inngangsdøren. Når du trer over dørstokken møtes du av et vindfang som leder inn til en romslig hall. I vindfanget er det god plass til å henge av deg yttertøyet med både knaggrekke og garderobeskap.

Hallen knytter rommene i etasjen sammen, samt har trapp opp til andreetasjen. Vi tar turen opp trappen til andreetasje for å se på stuen!







### Stue

Romslig stue på hele 40 kvm med delvis åpen løsning til kjøkkenet. Utgang fra stuen til vinterhagen. Rentbrennende peisovn som sikrer god varme og stemning på kalde dager.

Stuen har en størrelse og en utforming som lar deg innrede akkurat slik du ønsker. Her er det god plass til stor spisestue og sofagruppe. De store vindusflatene lar den herlige utsikten skinne.

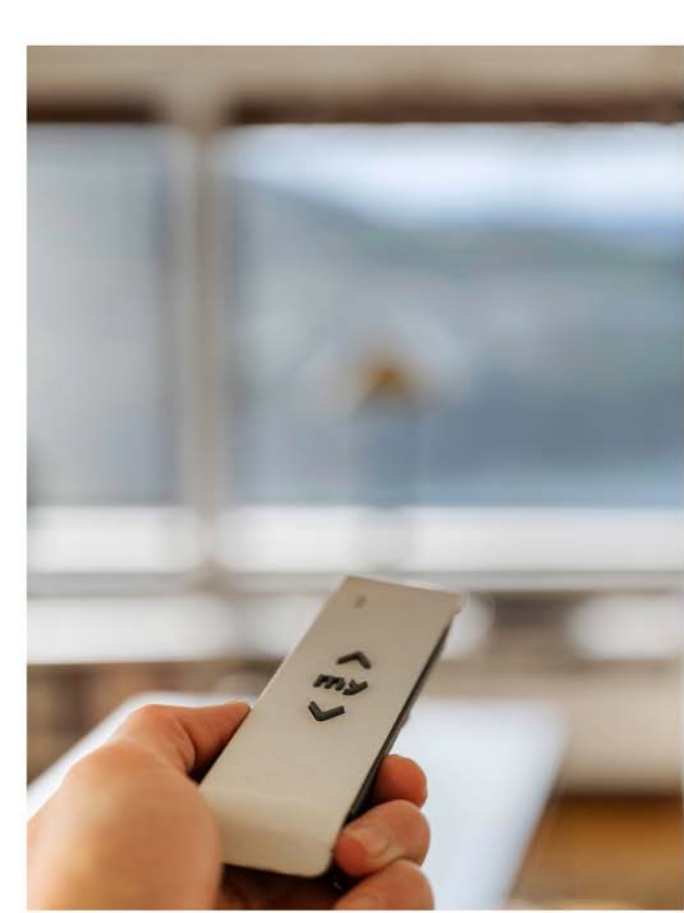






Denne utsikten blir du aldri lei.  
Vinduene har elektrisk solskjerming.









# Kjøkkenen

Kjøkkenet er velholdt med tidløse kvaliteter. Rikelig med skap- og benkeplass. Stort vindu som lar deg nyte utsikten mens du lager mat!

Delvis åpen løsning mot stuen innbyr til sosiale matopplevelser samtidig som kjøkkenet ligger litt skjermet.





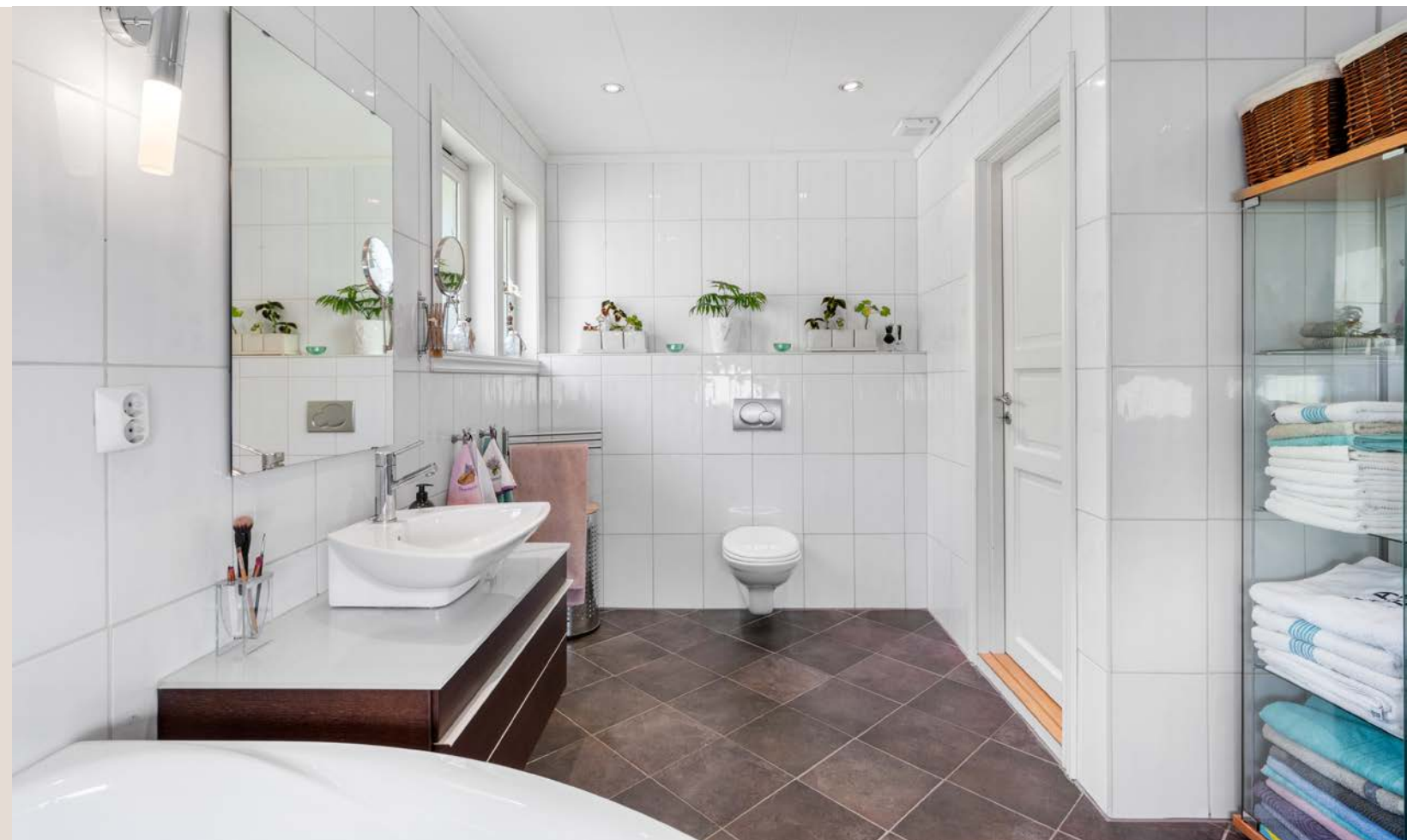






# Bad

Svært pent bad fra 2006. Badet er helfliset i tiltalende farger og har svært god størrelse. Inneholder hjørnebadekar, dusjhjørne, baderomsmøblement og vegghengt toalett.







# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er drøye 12 kvm og har plassbygget skyvedørgarderobe. Utgang fra soverommet til balkong.







## Trapp ned til første etasje

Vi tar turen ned til første etasje igjen. Varmepumpen er montert i trappen, dette sikrer optimal fordeling av varme i huset!

## Soverom i første etasje

I første etasje er det 2 soverom + en kjellerstue. Soverom 1 i etasjen er drøye 10 kvm og har garderobeskap. Soverom 2 er 7,5 kvm og ligger like innenfor kjellerstuen som er 12 kvm.



Kjellerstuen leder inn til soverom 2. To stuer er svært praktisk, kanskje det er her nede familiens yngste får sitt domene?

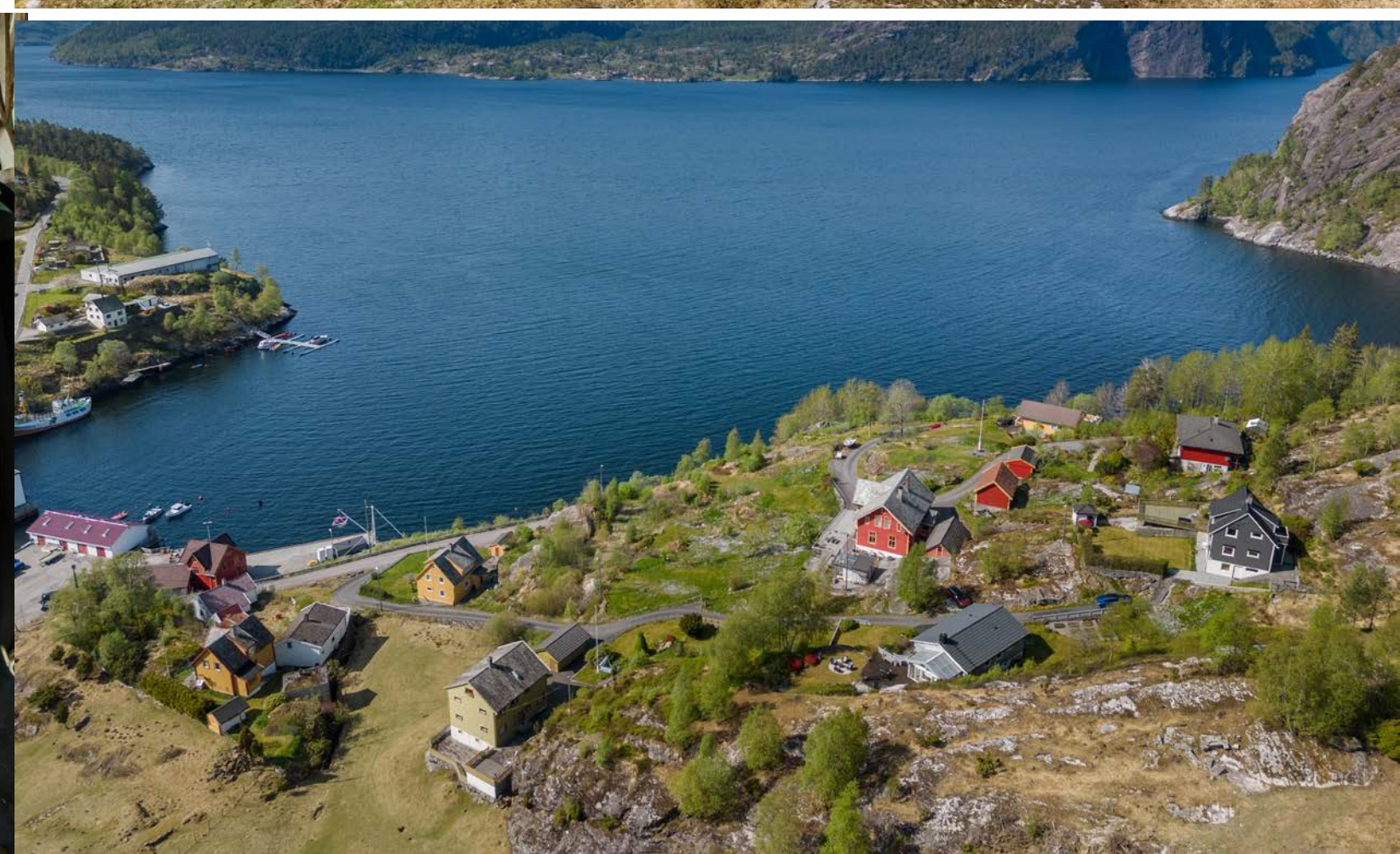


I tillegg til soverommene og kjellerstuen er det vaskerom, to boder og WC-rom i etasjen.





Huset har rikelig med bodplass, svært praktisk. WC-rom i etasjen er også en god kvalitet.







## Intervju med selger

### Når kjøpte dere eiendommen?

Tomten ble kjøpt og huset bygget i 1972. Eiere den gangen var Thor Jæger Eriksen og hans daværende kone. I 2004 traff Thor og jeg hverandre og ble et par. Vi besluttet å flytte sammen på Tysso, og sammen planla vi og gjennomførte oppgraderingen av boligen til slik den fremstår i dag.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Vigdis bodde og drev eget firma innen grafisk design i Moss. Thor drev Tøsse Bakeri på Tysso. Det var lettest for Vigdis å flytte. Vigdis: «Jeg ble fort glad i Tysso og følte meg godt mottatt i bygda». Prosjektet med å gjøre huset med den nydelige beliggenheten til vårt felles hjem gjorde oss godt.

### Hvorfor skal dere flytte?

Vi har hatt mange gode år sammen i Osterøyvegen 3401, men vi blir ikke yngre, og nå har vi nådd en alder der vi ønsker oss et bosted som er bedre tilrettelagt for oss i alderdommen.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Huset vårt har mange fine kvaliteter, men det som kanskje blir det største savnet er hagestuen og det gode naboskapet.

### Hva har dere likt best med området?

Utsikten og den nydelige, rolige beliggenheten. Varierte og flotte naturområder like utenfor døren.

### Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Vegen opp til huset kan være en utfordring når man blir eldre, spesielt om vinteren. Ellers er vi godt fornøyde med alt.

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Skal vi dra frem et stort pluss, må det være eiendommens beliggenhet i terrenget, som er svært skjermet mot vind, spesielt den kalde nordavinden. Den lune beliggenheten gjør at det er lett å få det meste til å gro, både nyttevekster og hageplanter. Nærheten til skogen, spesielt bjørkeskog, har gitt eiendommen navnet Bjørkheim, og her er det godt å bo både vinter, vår, sommer og høst.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

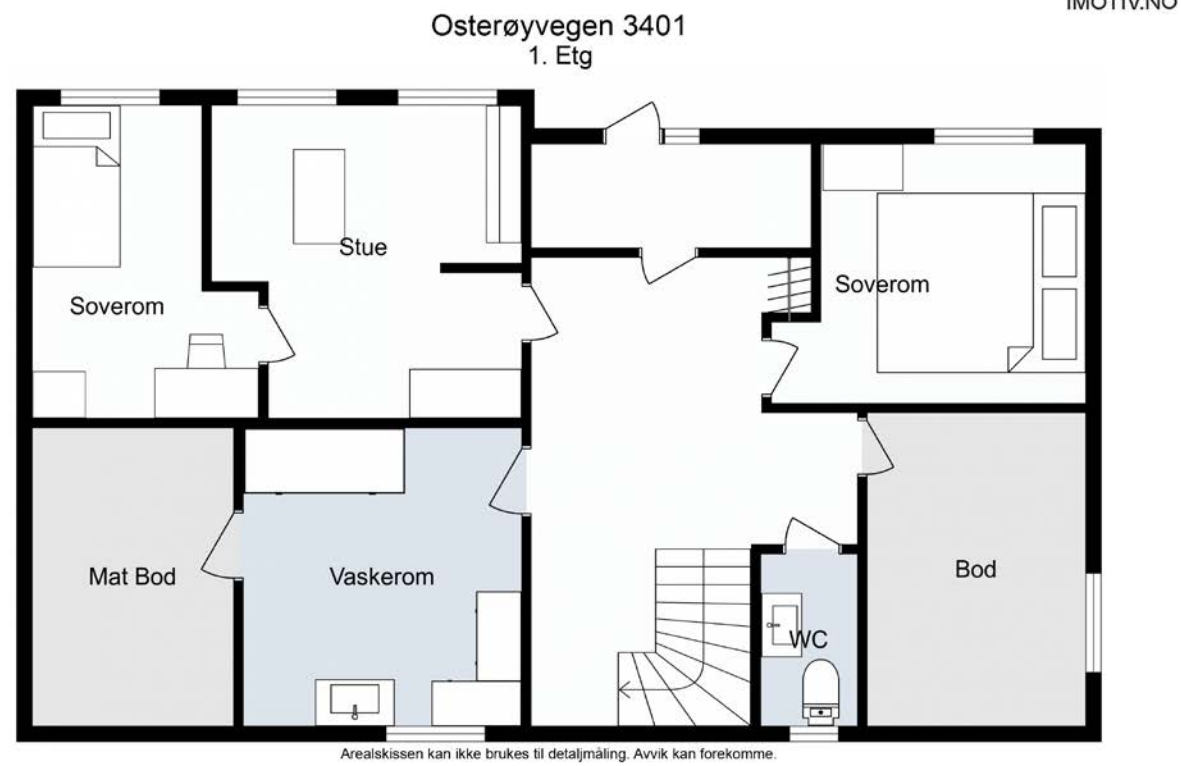
Tre ord/uttrykk vi vil beskrive eiendommen med: PRAKTISK HUS, FREDFULLT, LUNT OG KOSELIG.



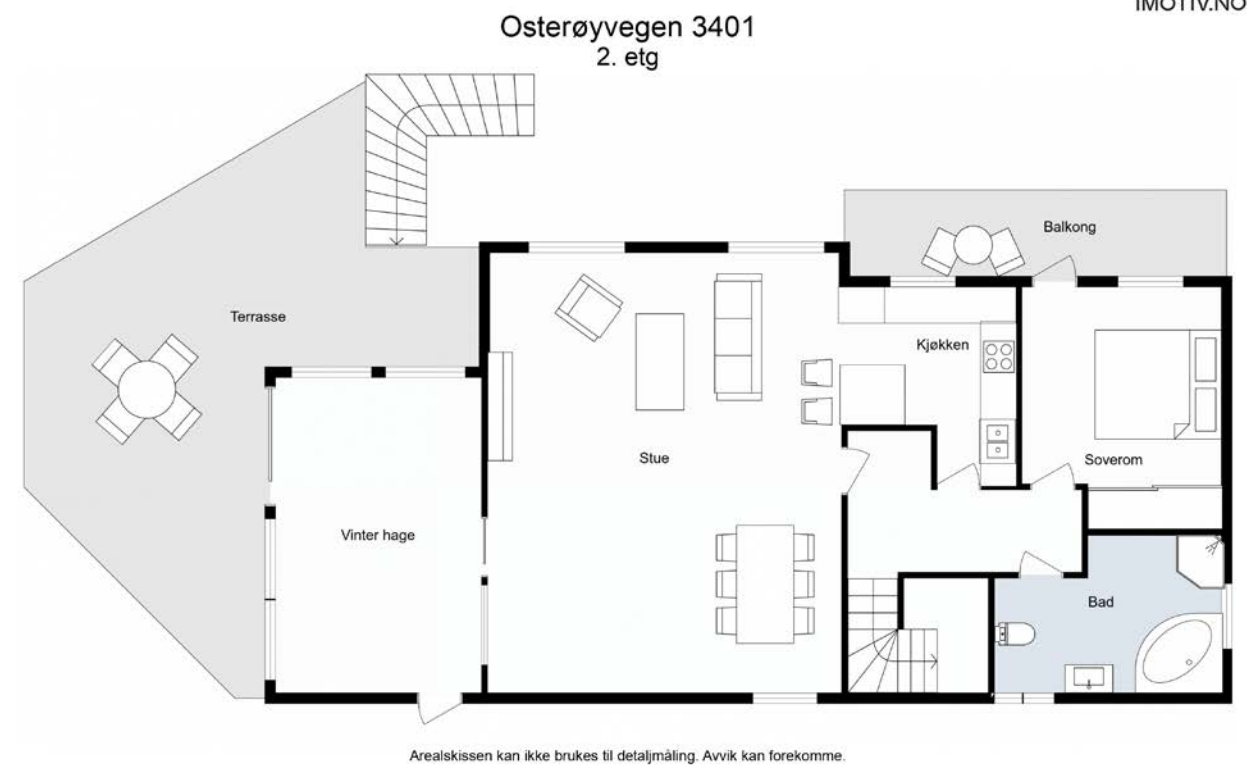


# Plantegning

## 1. etasje



## 2. etasje



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 164 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 179 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 179 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

900 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser, plen, prydbusker, beplantning m.m.

### Beliggenhet

Flott enebolig beliggende i landlig, rolige og

naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger ypperlig til med nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold. Fra eiendommen er det ca. 250m ned til Tyssebotnen kai, hvor du finner busstopp og nærbutikk m/ post i butikk.

Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet i rolige og trygge omgivelser. Fra eiendommen har man nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Det er kort vei ned til Tyssebotnen kai, hvor man finner busstopp og nærbutikk. En kort kjøretur unna ligger Fotlandsvåg med barnehage og barneskole.

Til Lonevåg sentrum er det drøye 20 minutter i bil, her er det et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, slik som Vinmonopolet, apotek, treningssenter m.m. Til Bergen Sentrum er det en knapp time i bil.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Patrick Bang;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av takstmann Patrick Bang.

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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. 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. Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak Tilstandsgrad 3 : Avvik som kan kreve tiltak Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekking med metallplater.

Taket ble skiftet i 2013. Sutak av eldre alder.

Vedr. levetid:

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

Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

#### UTVENDIG

#### Taktekking

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

TG2

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedr. levetid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må monteres snøfangere på hele taket om en skal oppnå dagens krav.

TG2



#### Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning, samt partier med liggende, enkeltfals kledning. Kledning fra byggeår.

#### Merk:

Eldre yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon og utførelse. En må være oppmerksom på at konstruksjonen er fra byggeår. 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 (iht. NS3600), tilstand bak kledning er derfor ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert lusing/musebånd i nedre deler av kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres lusing/musebånd.

TG2

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer. Innvendig inspisert fra kaldloft.

#### Merk:

Det ble ikke registrert punktert dampsperre ved inspeksjon, men ut i fra alder/byggeskikk må det påregnes at denne vil være punktert i enkelte områder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Eldre fuktskjolder (tørre på befaringsstidspunktet). - Aktivitet etter mus.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrengning av

mus. - Overvåk tilstanden.

TG2

#### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduer er produsert i 1973. Vindu på soverom 1 fra 1995.

El. styrt utvendig solskjerming på tre vinduer i stue.

Ca. 5 år gammel i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Merk at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre vinduer.
- Antydninger til innvendig kondensering.
- Punktert vindu på soverom 1.
- Trege vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av vinduer. Pga. alder og slitasje vil det fremover kunne oppstå fuktskader og punkterte glass.

TG2

#### Vindu v/soverom 2

Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Råteskade i vindu.
- #### Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
  - Vindu må påregnes å skiftes (estimat i nedre sjikt).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG3

#### Dører

To-fløyet ytterdør med 2-lags isolerglassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres.

TG2

#### Balkongdør v/soverom 4

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmmer.

Årstall: 1972 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre glassruter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av balkongdører/glassruter på sikt. Pga. alder og slitasje vil det fremover kunne oppstå fuktskader og punkterte glass. Punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke.

TG2

#### Balkongdør

Skyvedør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmmer. Eier opplyser at døren ble skiftet i 2013.

#### Merk:

Håndtak var noe løst på befaringsdagen. Det er også en skyvedør og en sidehengslet balkongdør til vinterhage som ble montert ifb. med

oppføring av denne.

TG1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Terrasse på ca. 35 m2 med adkomst fra trapp. Det er også adkomst fra hagestue. Terrassebord av imp. materialer.

Balkong på 6,5 med utgang fra soverom 3. Eldre tekking og rekkverk med liggende bord.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Vurdering gjelder for del av terrasse ned mot trapp hvor rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. - Noe elde/slitasje på balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG2

#### Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregnert konstruksjonstrevirke.

TG1

#### INNVENDIG

#### Overflater

#### Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Kommentar:

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



Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc.

Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter.

Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået (iht. NS3600), evt. skjulte avvik er derfor ikke mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

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.

TG2

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2

Pipe og ildsted

Pipe:

Lecapipe.

Ny takhette i 2013. Sotluke i underetasje.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted fra Lotus. Montert i 2013.

Eier opplyser at det er digital styring av trekk.

Eier opplyser at det nylig har vært kontroll, uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.

TG2

Rom Under Terreng

Det ble foretatt hulltaking mot påforet yttervegg. Det ble foretatt kontroll i påforet vegg under trapp. Se kommentarer under avvik.

Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng for eldre bolig pga. eldre grunnmur i kombinasjon med eldre drenering.

Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt målinger.

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil

innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe forhøyede fuktverdier ved kontroll (det ble målt ca. 18,4 %). - Begrenset luftgjennomstrømning.

- Noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden.

- Ventilering i kjelleren bør forbedres.

TG2

Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn. Spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet. • Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG2

Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.

Dører fra 2013.

Profilert tredør til den minste boden samt to-fløytet glassdør fra vindfang er av eldre alder.

Merk:

Dør til kjøkken og dør fra vindfang tar i karm.

TG1

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (9,2 M2)

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

HOVEDETASJE > BAD (9,2 M2)

Overflater vegger og himling

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

TG2

Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

- Begrenset fall til sluk i dusjsone. - Oppsprukkede fuger.

- Bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker. Klemring er gjenmurt. Synlig mansjett under klemring.

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.  
TG2

Sanitærutstyr og innredning  
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist andre avvik:  
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sistene. - Krakkelering i vask.  
Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:  
- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettsisterner med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.  
- Vask må skiftes for å lukke avviket.  
TG2

Ventilasjon  
Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.  
Merk:  
Noe liten luftespalte under dør. Løsningen fungerer tilfredsstillende i kombinasjon med luftespalter i vinduer.  
TG1

Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det ble foretatt kontroll med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved hulltaking. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

TG1  
Generell  
Malt betonggulv, malte panel/malte murvegger og panel i himling.  
Inneholder:  
Vegghengt utslagsvask m/blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Div. Innredning med benkeplate i laminat samt div. Skap. Varmtvannsbereder i hjørnet av rommet. Plasts luk og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling.  
Vedr. TG3 på bad/våtrom.  
På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/ slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting innen kort tid. Det er derfor ikke utført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet. Merk at bad/våtrom i de fleste tilfeller fortsatt kan benyttes med forsiktighet frem til en evt. oppgradering.  
Vurdering av avvik:  
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder.  
Konsekvens/tiltak  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000  
TG3

Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet synlige murvegger/plankevegger i rommet hvor dette ville vært aktuelt.  
TG IU

KJØKKEN  
HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,1 M2)

Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med oppvaskkum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikkontakt under overskap. Vegghengt ventilator (IKEA).  
Hvitevarer:  
- Komfyr med keramisk platetopp (Beha)  
- Oppvaskmaskin med synlig front (Asko)  
- Kjøleskap med frysedel og vannkran (Samsung)  
Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning.  
TG1

Avtrekk  
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.  
TG1

SPESIALROM  
Overflater og konstruksjon  
Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.  
Inneholder:  
Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, veggglampe og gulvstående toalett.  
Vurdering av avvik:  
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Konsekvens/tiltak  
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.  
- Det bør også etableres tilluft til rommet i form av luftespalte under dør.  
TG2

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger  
Vannforsyningsrør av kobber/plast.  
Rør-i-rør til bad i hovedetasjen. Fordelerstamme til rør-i-rør er plassert i den største boden.  
Hovedstoppekran er plassert i den minste boden.  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak  
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
TG2

Avløpsrør  
Avløpsrør av plast.  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
- Vurdering gjelder for eldre komponenter.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
TG2

Ventilasjon  
Naturlig ventilasjon via ventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.



#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Noe begrenset luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2

#### Varmepumpe

Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba (modell: Daiseikai) med innedel i gang m/trapp. Eier opplyser at varmpumpen er rundt 14 år gammel.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. - Eier opplyser at det nylig har vært service på varmpumpen.

TG2

#### Varmtvannstank

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

Modell: Super S 200 Effekt: 2,0 kW.

TG1

#### Elektrisk anlegg

TG2

#### Branntekniske forhold

TG0

#### TOMTEFORHOLD

#### Drenering

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Eier opplyser at det ble gjort tiltak for ca. 5 år siden med drenering på tomten (ikke rundt boligen).

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Manglende klemlist til knotteplast.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. - Det bør etableres klemlist.

TG2

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i modalsblokk. Pusset overflate.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Malingsavskalling. - Mindre svinnriss.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold.

- Svinnriss må påregnes i eldre murer.

TG2

#### Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Terrenget faller delvis inn mot bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2

#### Septiktank

Septiktank av eldre alder i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anle

TG2

#### Oljetank

Eier opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

TG1

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.04.2024 av Patrick Bang teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Innhold

1.etasje: Vindfang (3,4 m2), Hall m/trapp (13,6 m2), Soverom 1 (11,9 m2), Vaskerom (10,5 m2), Bod (6,4 m2), Soverom 2 (10,4 m2), WC (1,9 m2), Bod (7,7 m2), Soverom 3 (7,5 m2)

2.etasje: Gang m/trapp (11,5 m2), Bad (9,2 m2), Soverom (12,4 m2), Kjøkken (11,1 m2), Stue (39,6 m2)

Innglasset vinterhage (15,2 m2).

#### Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

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 (totalt 27):

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkongdør v/soverom 4

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Hovedetasje > Bad (9,2 m2) > Overflater vegger og himling

Våtrom > Hovedetasje > Bad (9,2 m2) > Overflater Gulv

Våtrom > Hovedetasje > Bad (9,2 m2) > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Hovedetasje > Bad (9,2 m2) >

Sanitærutstyr og innredning

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Septiktank



Forhold som har fått TG3 (totalt 2):  
Utvendig > Vindu v/soverom 2  
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (10,5 m2) >  
Generell

For øvrig beskrivelse av standard, se  
bildebeskrivelser.

#### **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**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Vinterhage fra 2013.
- Ny takstein i 2013.
- Rentbrennende ildsted fra 2013.
- Modernisert hovedetasje inkl kjøkken og bad fra 2006.
- Varmtvannsbereder fra 2021.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Internett fra Bergen Fiber/Altibox.

#### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Polisenummer**

543608

#### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde). 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.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på i vindfang, hall m/trapp samt

soverom 2 og 3.  
ESWA-gulvvarme i vinterhage.  
Luft-til-luft varmepumpe i gang m/trapp.  
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

#### **Info 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 300 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 383

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er fordelt slik:

Vatn: 10873,25,-

Renovasjon: Ekstern leverandør - Tenesta blir levert

av BIR.  
Brannsyn, feiing: 668,-  
Slamtømming: 1841,25,-

#### **Eiendomsskatt**

Kr 6 764

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med kommunale avgifter hvert kvartal. Årskostnaden er: kr. 6.767,-

#### **Formuesverdi primær**

Kr 604 037

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 295 339

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler



for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 120 i Osterøy kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/106/120:  
23.02.1972 - Dokumentnr: 1506 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4630 Gnr:106 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 815130 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1253 Gnr:106 Bnr:120

06.05.1974 - Dokumentnr: 2503 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:4

05.08.1974 - Dokumentnr: 4326 - Bestemmelse om  
vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:74

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent byggemelding datert 26.10.1972.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget datert 05.02.2016. Ferdigattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2016.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannløp. Eiendommen har ikke avløp, eiendommen har septiktank. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontrakt grunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### 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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
82 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 300 000,00))

101 640,- (Omkostninger totalt)

3 401 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

#### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner  
aleksander.lenning@aktiv.no  
Tlf: 916 50 495

Aktiv Prosjektmegling Vestland AS, Strandgaten 53  
5004 BERGEN  
Tlf: 480 81 361

#### **Salgsoppgavedato**

08.05.2024



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Osterøyvegen 3401, 5284 TYSSEBOTNEN  
OSTERØY kommune  
# gnr. 106, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2024 Rapportdato: 18.04.2024 Oppdragsnr.: 20932-1826 Referansenummer: LJ1350

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

*Patrick Bang*

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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.

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



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.  
Vinterhage på 15,2 m<sup>2</sup>.  
Terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>  
Balkong på 6,5 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### OPPGRADERINGER

- Vinterhage fra 2013.  
- Ny takstein i 2013.  
- Rentbrennende ildsted fra 2013.  
- Modernisert hovedetasje inkl kjøkken og bad fra 2006.  
- Varmtvannsbereder fra 2021.

### EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolerings og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Underetasje:

Vindfang (3,4 m<sup>2</sup>)  
Fliser på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Hall m/trapp (13,6 m<sup>2</sup>)  
Laminatfliser på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.  
Gardeobeløsning.

Soverom 1 (10,4 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
Garderobeskap.

Soverom 2 (11,9 m<sup>2</sup>)  
Teppesfliser på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Soverom 3 (7,5 m<sup>2</sup>)  
Teppesfliser på gulv, malt panel/mur på vegger og panel i himling.

Vaskerom (10,5 m<sup>2</sup>)  
Malt betonggulv, malte panel/malte murvegger og panel i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Bod (6,4 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.  
Stoppekran.

Bod (7,7 m<sup>2</sup>)  
Betonggulv, mur/sponplater på vegger og panel i himling.

WC (1,9 m<sup>2</sup>)  
Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

#### Hovedetasje:

Gang m/trapp (11,5 m<sup>2</sup>)  
Laminatfliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Bad (9,2 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Soverom (12,4 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.  
Utgang til balkong.  
Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken (11,1 m<sup>2</sup>)  
Laminatfliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (39,6 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
Innfelte spotter.  
Rentbrennende ildsted.  
Utgang til vinterhage.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vannforsyningsrør av kobber/plast.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder på 194 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING  
Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på i vindfang, hall m/trapp samt soverom 2 og 3.  
ESWA-gulvvarme i vinterhage.  
Luft-til-luft varmepumpe i gang m/trapp.  
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

PARKERING  
Parkering på egen tomt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

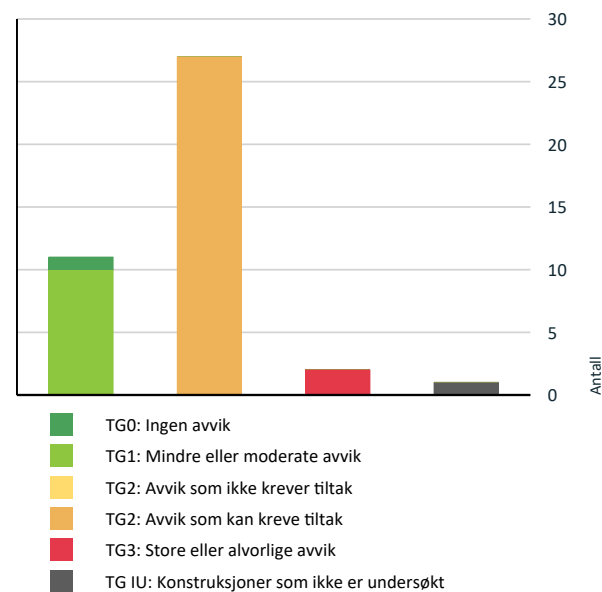
- Det foreligger ikke tegninger

- 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.



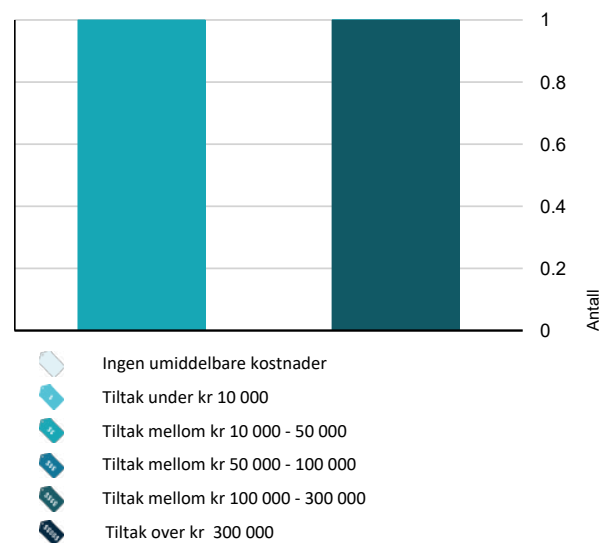
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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](http://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.

Det tas forbehold om at egenerklæringsskjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato. Byggesak er ikke kontrollert. Konf. megler.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! [Utvendig > Vindu v/soverom 2](#)
- ! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom \(10,5 m²\) > Generell](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom \(10,5 m²\) > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Taktekking](#)
- ! [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- ! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- ! [Utvendig > Vinduer](#)
- ! [Utvendig > Dører](#)
- ! [Utvendig > Balkongdør v/soverom 4](#)
- ! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- ! [Innvendig > Radon](#)
- ! [Innvendig > Pipe og ildsted](#)
- ! [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- ! [Innvendig > Innvendige trapper](#)
- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad \(9,2 m²\) > Overflater vegger og himling](#)
- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad \(9,2 m²\) > Overflater Gulv](#)
- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad \(9,2 m²\) > Sluk, membran og tettesjikt](#)
- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad \(9,2 m²\) > Sanitærutstyr og innredning](#)
- ! [Spesialrom > Underetasje > WC \(1,9 m²\) > Overflater og konstruksjon](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Varmepumpe](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)
- ! [Tomteforhold > Drenering](#)
- ! [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#)
- ! [Tomteforhold > Terrengforhold](#)
- ! [Tomteforhold > Septiktank](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

### Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking med metallplater.

Taket ble skiftet i 2013. Sutak av eldre alder.

Vedr. levetid:

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

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedr. levetid:

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

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det mangler snøfangere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må monteres snøfangere på hele taket om en skal oppnå dagens krav.

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning, samt partier med liggende, enkeltfals kledning.

Kledning fra byggeår.

**Merk:**

Eldre yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon og utførelse. En må være oppmerksom på at konstruksjonen er fra byggeår. 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 (iht. NS3600), tilstand bak kledning er derfor ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert lusing/musebånd i nedre deler av kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres lusing/musebånd.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Innvendig inspisert fra kaldloft.

**Merk:**

Det ble ikke registrert punktert dampsperre ved inspeksjon, men ut i fra alder/byggeskikk må det påregnes at denne vil være punktert i enkelte områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Eldre fuktskjolder (tørre på befaringstidspunktet).

- Aktivitet etter mus.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrengning av mus.

- Overvåk tilstanden.



### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduer er produsert i 1973. Vindu på soverom 1 fra 1995.

El. styrt utvendig solskjerming på tre vinduer i stue.

Ca. 5 år gammel i følge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



## Tilstandsrapport

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Merk at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre vinduer.

- Antydninger til innvendig kondensering.
- Punktert vindu på soverom 1.
- Trege vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av vinduer. Pga. alder og slitasje vil det fremover kunne oppstå fuktskader og punkterte glass.



### TC 3 Vindu v/soverom 2

Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Råteskade i vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu må påregnes å skiftes (estimat i nedre sjikt).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TC 2 Dører

To-fløyet ytterdør med 2-lags isolerglassfelt.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Dør tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dør bør justeres.

## Tilstandsrapport



### TC 2 Balkongdør v/soverom 4

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmen.

Årstall: 1972

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre glassruter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av balkongdører/glassruter på sikt. Pga. alder og slitasje vil det fremover kunne oppstå fuktskader og punkterte glass. Punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke.

### TC 1 Balkongdør

Skyvedør med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmen.

Eier opplyser at døren ble skiftet i 2013.

#### Merk:

Håndtak var noe løst på befaringdagen.

Det er også en skyvedør og en sidehengslet balkongdør til vinterhage som ble montert ifb. med oppføring av denne.

### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup> med adkomst fra trapp. Det er også adkomst fra hagestue. Terrassebord av imp. materialer.

Balkong på 6,5 med utgang fra soverom 3.

Eldre tekking og rekkverk med liggende bord.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vurdering gjelder for del av terrasse ned mot trapp hvor rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

- Noe elde/slitasje på balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## Tilstandsrapport



### TO 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregneret konstruksjonstrevirke.

## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Observasjoner:  
Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.  
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået (iht. NS3600), evt. skjulte avvik er derfor ikke mulig å avdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-25 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

#### 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.

### TO 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Tilstandsrapport

### TO 2 Pipe og ildsted

Pipe:  
Lecapipe.  
Ny takhette i 2013.  
Sotluke i underetasje.

Ildsted:  
Rentbrennende ildsted fra Lotus.  
Montert i 2013.

Eier opplyser at det er digital styring av trekk.

Eier opplyser at det nylig har vært kontroll, uten å avdekke avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.



### TO 2 Rom Under Terreng

Det ble foretatt hulltaking mot påforet yttervegg. Det ble foretatt kontroll i påforet vegg under trapp. Se kommentarer under avvik.

#### Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng for eldre bolig pga. eldre grunnmur i kombinasjon med eldre drenering. Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt målinger.

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe forhøyede fuktverdier ved kontroll (det ble målt ca. 18,4 %).
- Begrenset luftgjennomstrømning.
- Noe saltutslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden.
- Ventilering i kjelleren bør forbedres.



## Tilstandsrapport



### TC 2 Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn. Spilerekker.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

### TC 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.

Dører fra 2013.

Profilert tredør til den minste boden samt to-fløytet glassdør fra vindfang er av eldre alder.

#### Merk:

Dør til kjøkken og dør fra vindfang tar i karm.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Baderoms møbel med finerte fronter, glassplate og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med buede dusjvegger samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TC 2 Overflater vegger og himling

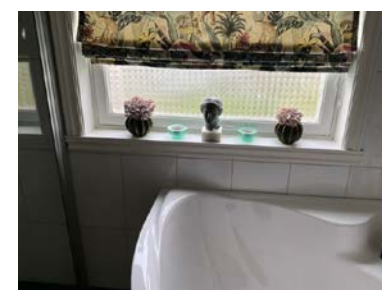
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.



### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TC 2 Overflater Gulv

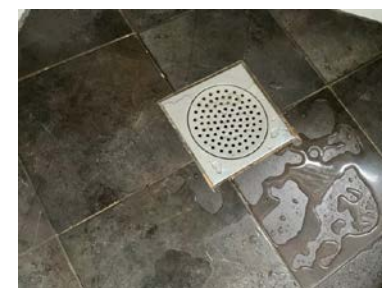
Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Begrenset fall til sluk i dusjsone.
- Oppsprukke fuger.
- Bom i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker. Klemring er gjenmurt. Synlig mansjett under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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



## Tilstandsrapport

### 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.



### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sisterner.
  - Krakkelering i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettssystemer med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.
  - Vask må skiftes for å lukke avviket.



### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

#### Merk:

Noe liten luftespalte under dør. Løsningen fungerer tilfredsstillende i kombinasjon med luftespalter i vinduer.

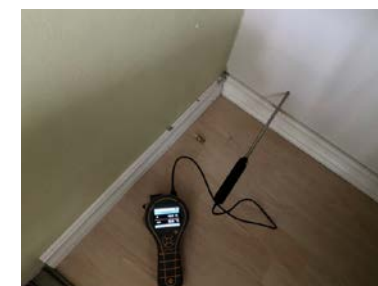
## Tilstandsrapport



### HOVEDETASJE > BAD (9,2 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved hulltaking. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.



### UNDERETASJE > VASKEROM (10,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 3 Generell

Malt betonggulv, malte panel/malte murvegger og panel i himling.

#### Inneholder:

Vegghengt utslagsvask m/blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Div. Innredning med benkeplate i laminat samt div. Skap. Varmtvannsbereider i hjørnet av rommet. Plastsluk og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling.

#### Vedr. TG3 på bad/våtrom.

På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting innen kort tid. Det er derfor ikke utført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet. Merk at bad/våtrom i de fleste tilfeller fortsatt kan benyttes med forsiktighet frem til en evt. oppgradering.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM (10,5 M<sup>2</sup>)

#### TG IL Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet synlige murvegger/planvegger i rommet hvor dette ville vært aktuelt.

### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,1 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med oppvaskkum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikkontakt under overskap. Vegghengt ventilator (IKEA).

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Beha)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Asko)
- Kjøleskap med frysedel og vannkran (Samsung)

Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



#### HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,1 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Avtrekk

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

### SPESIALROM

## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > WC (1,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør også etableres tilluft til rommet i form av luftespalte under dør.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

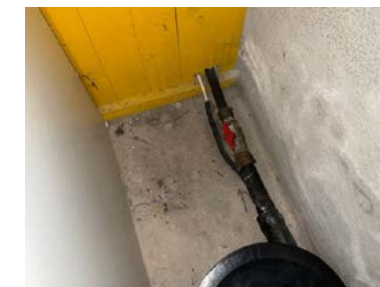
Rør-i-rør til bad i hovedetasjen. Fordelerstamme til rør-i-rør er plassert i den største boden. Hovedstoppekran er plassert i den minste boden.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

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



## Tilstandsrapport

- Vurdering gjelder for eldre komponenter.

### Konsekvens/tiltak

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

### TC 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Noe begrenset luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TC 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba (modell: Daiseikai) med innedel i gang m/trapp. Eier opplyser at varmpumpen er rundt 14 år gammel.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Eier opplyser at det nylig har vært service på varmpumpen.



### TC 1 Varmtvannstank

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

Modell: Super S 200  
Effekt: 2,0 kW.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### TC 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskap er plassert i gang m/trapp.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringskapet inneholder inntakssikring på 50A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 6 kurser på 10A.

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på i vindfang, hall m/trapp samt soverom 2 og 3.  
ESWA-gulvvarme i vinterhage.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstand på el. varmekabler er ukjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- **Anlegget er av eldre alder. Ukjent alder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei - Ikke ved normal bruk.**



## Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Deler av anlegget er av eldre alder.

### Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*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 forenklete 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 brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei** - Eier opplyser at brannslukningsapparater blir skiftet ifb. med salg.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukk på fjell.

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

### TG 2 Drenering

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt selvdrenerende masser av spengstein/kult.

Eier opplyser at det ble gjort tiltak for ca. 5 år siden med drenering på tomten (ikke rundt boligen).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Manglende klemlist til knotteplast.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i modalsblokk. Pusset overflate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Malingsavskalling.

- Mindre svinriss.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold.
- Svinnriss må påregnes i eldre murer.

## TC 2 Terrenforhold

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Terrenget faller delvis inn mot bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger av ukjent alder.

Utvendige avløpsledninger er skiftet i senere tid i følge eier.

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

## TC 2 Septiktank

Septiktank av eldre alder i følge eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TC 1 Oljetank

Eier opplyser at det ikke er olketank på eiendommen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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

## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## 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 bygteknisk 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?](#)



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	78			78			78
Hovedetasje	86		15	101	37		101
<b>SUM</b>	<b>164</b>		<b>15</b>		<b>37</b>		<b>179</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang (3,4 m <sup>2</sup> ), Hall m/trapp (13,6 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (11,9 m <sup>2</sup> ), Vaskerom (10,5 m <sup>2</sup> ), Bod (6,4 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (10,4 m <sup>2</sup> ), WC (1,9 m <sup>2</sup> ), Bod (7,7 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (7,5 m <sup>2</sup> )		
Hovedetasje	Gang m/trapp (11,5 m <sup>2</sup> ), Bad (9,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (12,4 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (11,1 m <sup>2</sup> ), Stue (39,6 m <sup>2</sup> )		Vinterhage (15,2 m <sup>2</sup> )

#### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.  
Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.  
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

#### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,37 meter (målt i hall m/trapp).  
Hovedetasje: ca. 2,38 meter (målt i stue).

#### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Noe avvik må påregnes for TBA-arealer. Vinterhage er medtatt som BRA-b.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** - 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.

#### 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:** - Utbedring ifb. med lekkasje fra vinterhage. Arbeidene er utført av Bygg Bernes. Elektrisk arbeid er utført av Thunestvedt.

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	150	29

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Thor Jarle Eriksen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	106	120		0	900 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Osterøyvegen 3401

#### Hjemmelshaver

Eriksen Thor Jarle Jæger, Hellevang Vigdis Jæger



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet i rolige og trygge omgivelser. Fra eiendommen har man nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Det er kort vei ned til Tyssebotnen kai, hvor man finner busstopp og nærbutikk. En kort kjøretur unna ligger Fotlandsvåg med barnehage og barneskole.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:  
Kommuneplan 2011-2023

Kommuneplanens arealdel (planlegging igangsatt):  
Kommuneplanen sin arealdel

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.arealplaner.no](http://www.arealplaner.no)

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser, plen, prydbusker, beplantning m.m.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei
Arealplaner.no			Gjennomgått	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ1350>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Prosjektmebling Vestland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1508240032	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Thor Jarle Jæger Eriksen	Vigdis Jæger Hellevang
<b>Gateadresse</b>	
Osterøyvegen 3401	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TYSSEBOTNEN	5284
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1972	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
52	
Antall måneder	
4	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Frende	
Polise/avtalnr.	
543608	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse Renovering/modernisering av bygget  
Arbeid utført av XL-Bygg, Osterøy
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse Ja, badet ble totalt renoveret og fornyet etter alle forskrifter.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse Ubedring/fornyelse av rør til septiktank  
Arbeid utført av Mjelstad & Stokke as
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar Nei
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1508240032

Document reference: 1508240032



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av tak og innkledning av pipe 2013
Arbeid utført av	Bernes Bygg, Osterøy

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: 1508240032

#### Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Document reference: 1508240032



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Jarle Jæger Eriksen	1230b11d1085dd65f0fe0191 8b409825e3d4fab4	03.04.2024 14:08:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

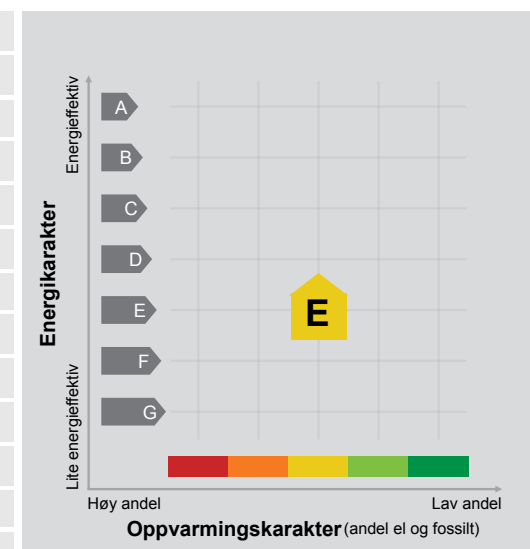
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Jæger Hellevang	02c689f7da9b73753efa170 a229983e5428148a9	03.04.2024 14:00:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1508240032

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



Adresse	Osterøyvegen 3401
Postnummer	5284
Sted	TYSSEBOTNEN
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	175924639
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6b5971f0-0f1b-425c-bf9c-e8d29b54bb92
Dato	07.05.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 20 227 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved



Byggmester Sverre Bernes AS  
Fotlandsvåg  
5283 FOTLANDSVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/206 - 16/2633

Saksbehandlar:  
Sture Helle  
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:  
05.02.2016

## 106/120 - Tyssebotn - ferdigattest

### Administrativt vedtak. Saknr: 035/16

**Søknadstype:** Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Ansvarleg søkjar: Byggm. Sverre Bernes AS

Tiltakshavar: Thor Jarle Jæger Eriksen

Søknaden motteke: 21/01/2016

### RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gnr. 160, bnr.120.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

Ansvarleg søkjar/tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 18/06/2013. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.

Det vert elles vist til søknad motteken 21/01/2016.

### Skildring

Adresse:	Tyssebotn
Bygningstiltak:	Tilbygg
Vedtak (dato og saknr.):	18/06/2013- 112/13
Kontrollansvarleg:	Byggm. Sverre Bernes AS
Dato for sluttkontroll:	20/01/2016

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/206.

Med helsing

Jostein Førre  
Rådmann

Sture Helle  
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

### Kopi til:

Matrikkelsvarleg arkiv  
Matrikkelsvarleg kart

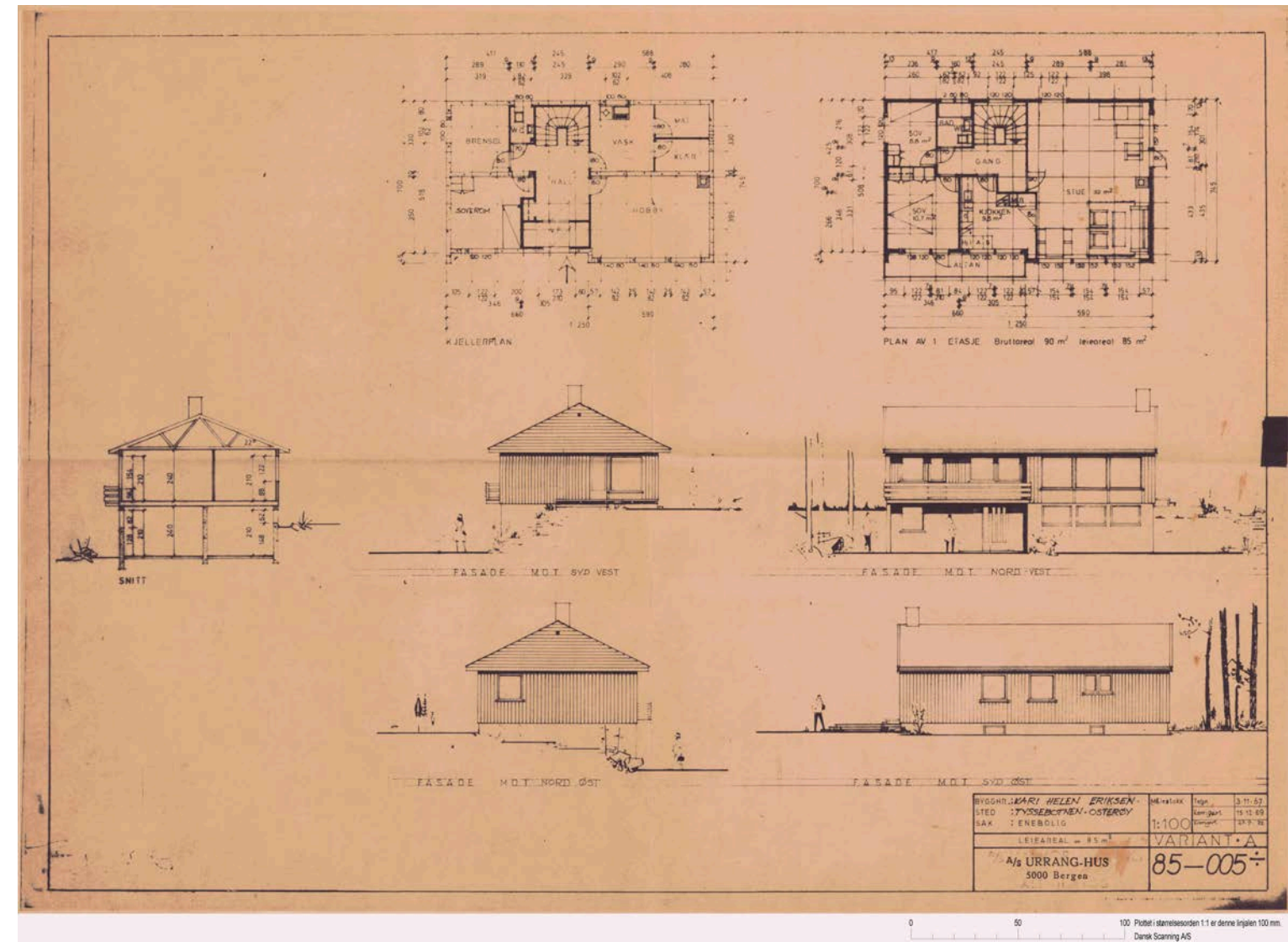


Mottakar:  
Byggmester Sverre Bernes AS

Fotlandsvåg

5283

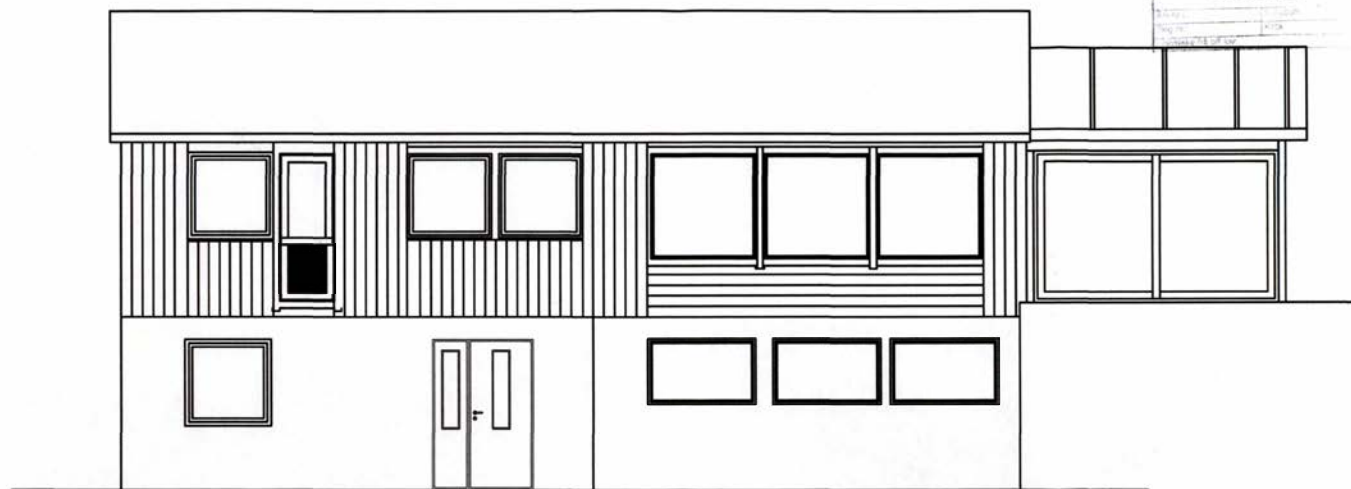
FOTLANDSVÅG





Vedless E-1

OSTEROY KOMMUNE  
Postboks 13/134-1  
27. 03. 2013



Tor Jarle Eriksen  
Tyssebotn

Fasade Vest

Byggmester Sverre Bernes as

1325 POTLANDSÅS  
TUN. 38 24 53 93. FAX. 38 24 54 93  
E-MAIL: sverre@bernes.no - http://www.byggmester.no

UTFØRTE: ØB	KONTROLL: ØB
MÅLSTOKK: 1:50	FORMAT: A3
DATE: 20.04.2013	FASE: SØKNAD
PROJEKTNR: 012	TEKNIKNUMMER: 140

Vedless E-3

OSTEROY KOMMUNE  
Postboks 13/134-1  
27. 03. 2013



Tor Jarle Eriksen  
Tyssebotn

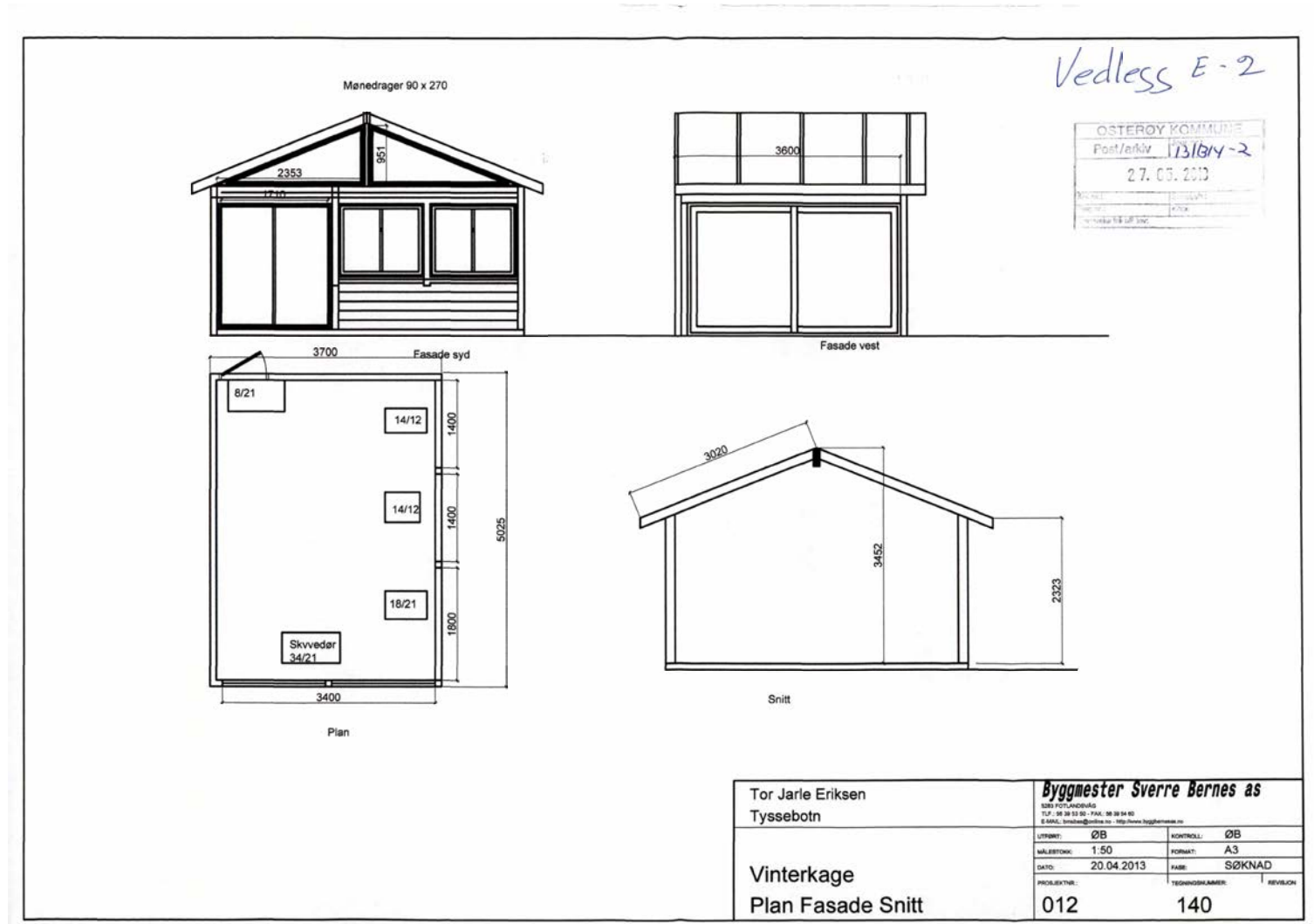
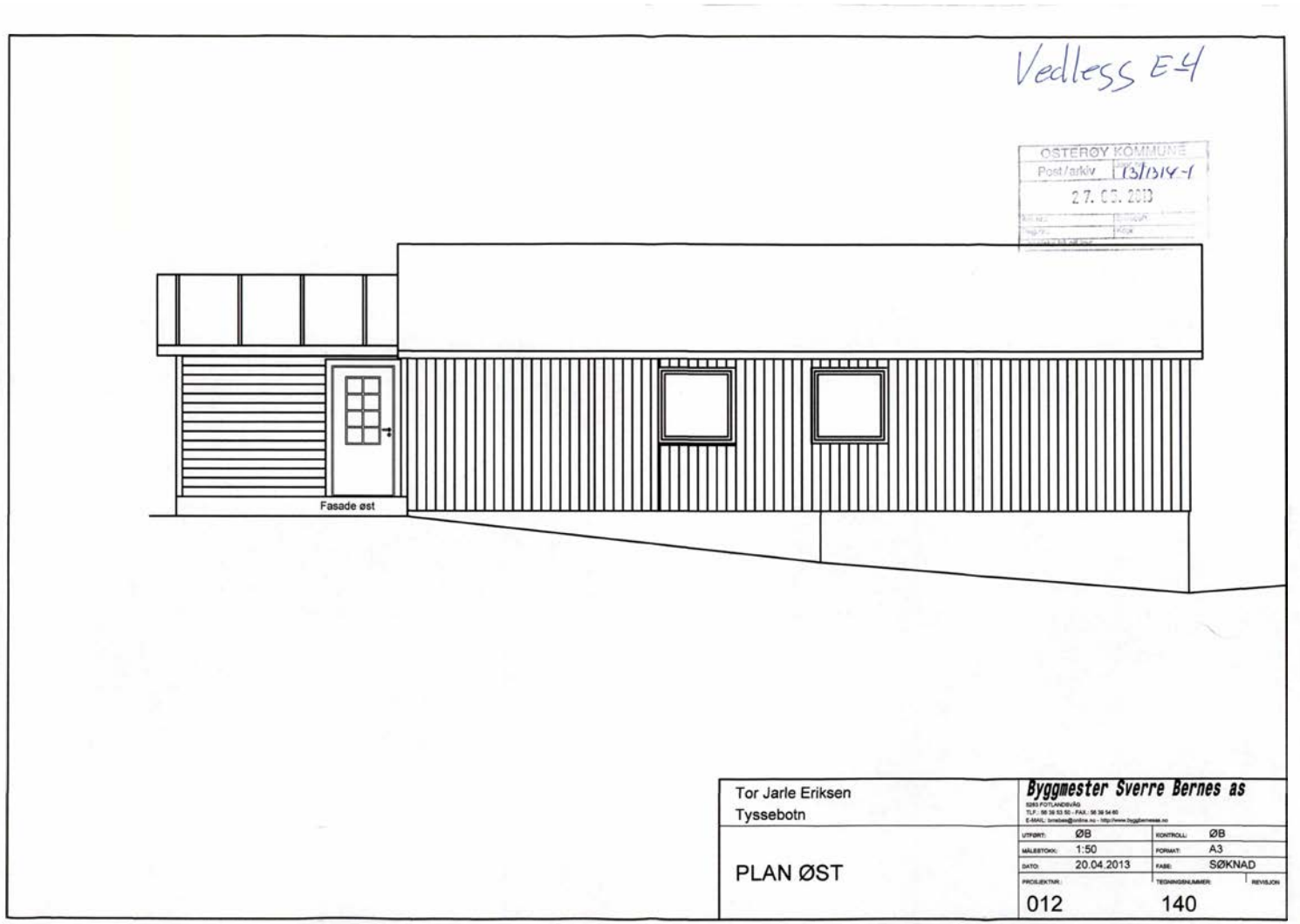
Fasade syd

Byggmester Sverre Bernes as

1325 POTLANDSÅS  
TUN. 38 24 53 93. FAX. 38 24 54 93  
E-MAIL: sverre@bernes.no - http://www.byggmester.no

UTFØRTE: ØB	KONTROLL: ØB
MÅLSTOKK: 1:50	FORMAT: A3
DATE: 20.04.2013	FASE: SØKNAD
PROJEKTNR: 012	TEKNIKNUMMER: 140







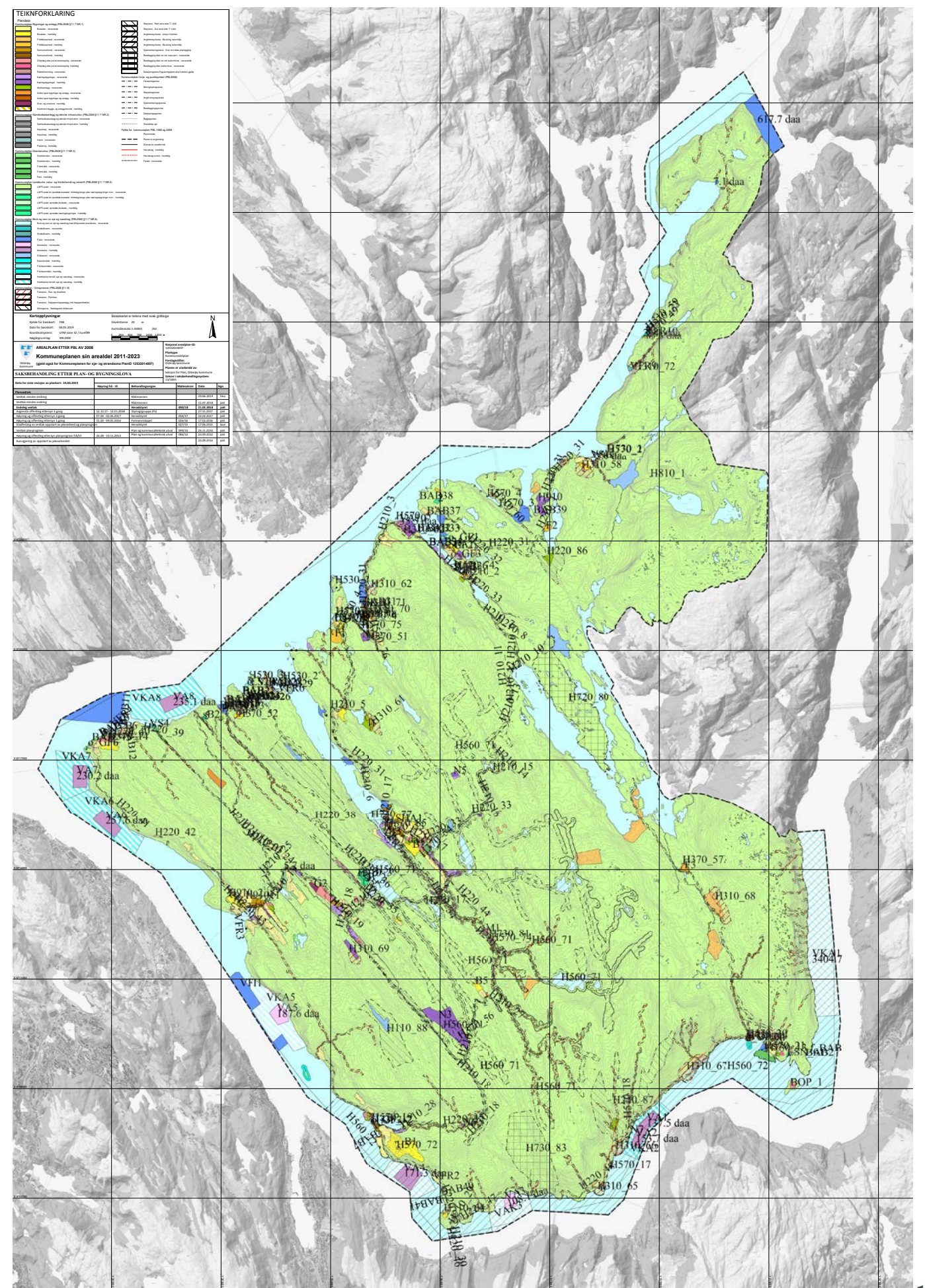
Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Haus	26.10.72.

Sak nr. 234/72. Byggjemelding frå Thor Jerle Eriksen, Tyssebotn, om oppføring av bustadbygg på g.nr. 106, b.nr. 120, Tyssebotn, etter vedlagde teikningar.

**Vedtek:**

Byggjemelding med teikningar vert godkjent i samsvar med bygningslova, byggjeforskriftene, byggjevedtektene og særlege føresegner fastsette med heimel i lova. Kloakkerings må helserådet gje santykkje til.

Sign. OSTERØY BYGNINGSRÅD  
 Utskrift sendt til: Thor Jerle Eriksen, 5256 TYSSEBOTN  
 Osterøy Helseråd







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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Osterøyvegen 3401  
5284 TYSSEBOTNEN

**Meglerforetak:** Aktiv Prosjektmegling Vestland  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

**Oppdragsnummer:** 1508240032

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

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.05.2024

**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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon