NORDVIK

Voa 6

4 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Voa 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig m/attraktiv beliggenhet på romslig tomt.
80m² altan & hage med gode solforhold. Garasje m/el-lader

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 090,-**
Totalpris	**3 691 090,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Finn Kristian Kraakenes har gleden av å presentere Voa 6 - En romslig og innholdsrik enebolig med utearealer som følger sola gjennom hele dagen, og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Her bor du tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser, men likevel sentralt. Et perfekt sted for både store og små, i trygge og barnevennlige omgivelser.

80m² altan som strekker seg rundt to av husets sider med gode solforhold, samt skjermet hagedel hvor barna kan leke fritt i trygge omgivelser

- Praktisk og familievennlig planløsning over 2 plan

Garasje med elbil-lader (2026) samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt

Kort vei til flere skoler og barnehager

- 5 min kjøring til dagligvare

1 min gange til busstopp m/linje 420, 458 og 459
Badeplass like ved

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm





Underetasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm




































God natt
& sov




SUPER MARIO






HAPPY
LIFE
FUN
LOVE


















HOTWATER
MØRK 40°
LYS 40°


























Gamal gravplass












Spildepollen skule
Hovudinngang

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0257/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voa 6, 5380 TELAVÅG
Gnr 139, bnr 91 i Øygarden kommune

Selgere
Jørgen Haga Østerholdt
Cecilie Rognsøy Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 710 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang/trapperom, bad, vaskerom, 4 soverom, kjellerstue/kjøkken, 2 boder og tørkebod
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré/gang, trapperom, bad, 3 soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 80 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom og i garasje, samt installert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Drenering utvendig på langside og tvers over plen, knotteplast og isoplater lag til mur, og selvdrenerende masse som føres i rør ut fra tomt.
- Renovert bad i kjeller.

2021:
- Nytt gulv i soverom/treningsrom.
- Nytt gulv og tapet på 2 soverom i andre etasje.
- Varmepumpe montert i stue.

2026:
- Ny billader ute (Zaptec).

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Totalrenovert bad i underetasje, Comfort Askøy Nilsen VVS as i 2020. Samtidig satt inn ny VVB med rett kobling også av Comfort Bad oppe er helfliset ved egeninnsats av tidligere eier. Også fliselagt gulv og lagt ny membran på vaskerom.(ref tidliger eiers egenerklæring)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Comfort med renovering av bad nede. Og tidligere eier på vaskerom.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Comfort. Dokumentasjon på baderom i undretasjen ligger i boligmappa.no.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vest hageservice, gravd opp masser til grunn på kortside mot garasje samt hele langsiden og ned over plen. Lagt drenerings rør og masser samt isoplater og knotteplast.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Satt inn ny kurs til ladeboks, oppdatert kurs til varmekabler på bad i underetasjen.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Elektropartner AS

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- En sprekt flis oppe på vegg på bad oppe.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Feil med drenering på oppside av hus. Vannlekkasje inn i hus høsten 2020, drenering ble da fikset som følge av dette! Berørte rom (et soverom og boder i kjeller) ble luftet, fjernet gulvbelegg og tørket ut! Samt rev bort en vegg i bod for å hindre fukt, lagt nytt gulv og pusset opp soverom.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Vinduer i garasje er ikke fungerende. Garasjeport er noe treg men fungerer. Noen punkterte vinduer i underetasje og skyvedør i stue.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Har hatt observert sjeggkre. Tidligere hadde utfordring med mus på loft! Dette har vi ikke hatt problem med har brukt loft til oppbevaring hele året! (Har katt da)

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Verditakst tatt i 2018.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og rennebord av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning.
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
- Etasjeskile av trebjelkelag.
- Gulv mot grunn i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Eldre overflater - påpekte punkter
- Rom under terreng

- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Overflater gulv på vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom
- Ventilasjon på vaskerom
- Overflater vegger og himling på bad hovedetasje
- Overflater gulv på bad hovedetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad hovedetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad hovedetasje
- Overflater og innredning på stue/kjøkken

Følgende bygningsdeler Er ikke undersøkt:
- Utvendige vann- og avløpsledninger
-Septiktank

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger ikke med i boligen:
- Kombiskap i kjøkken, fryseskap i kjøkken og mikrobølgeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggfeste til tv
- Speil i gang og på soverom oppe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Det er etablert en hybel i underetasjen som ikke er godkjent for varig opphold, og derfor ikke godkjent for utleie.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i hele u-etg, unntatt boder.
- Varmekabler på bad i hoved-etg.
- Tre vegghengte panelovner.
- Varmepumpe med uttak i stue i hoved-etg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 637 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 294,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 22 294,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og grunngebyr renovasjon.

Kiloprosen på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis. I 2026 er gebyret kr 5,- per kilo.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 608,- pr år.
- Fiber fra Bergen Fiber kr 1 490,- pr mnd.
- Valgfri velforeningskontingent kr 500,- per år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 835 532,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 342 129,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende Forsikring
Polisenr: 3583472

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber fra Altibox. Selger betaler i dag kr 1 490,- per måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 652 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 1 652m².

I kart er eiendommen tegnet inn med mørkegrønne grenselinjer, noe som indikerer middels nøyaktighet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Voa 6 - et naturskjønt område omgitt av sjø, natur og flotte turområder!

Hvorfor bosette seg her?
Området er etablert og akkurat denne boligen har en særs attraktiv beliggenhet. Området bærer preg av god boligplanlegging. De fleste som kommer hit blir boende i mange år, området har få boligomsetninger, noe som tyder på trivsel. De fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området. Området ligger nærme sjøen og med alle gleder det medfølger.

Bosett deg i et fantastisk boligområde med en flott beliggenhet. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Spildepollen, som ligger kun 5 minutters kjøring fra boligen. Ellers finner du Rema 1000 Skogsvåg 14 minutter unna med bil. Sund senter ligger også 14 minutter unna med bil og har både vinmonopol, frisør, solarium, apotek, malebutikk/jernvare, blomsterbutikk, bibliotek, Kiwi og kebabsjappe. Rett ved senteret finner du også et helsehus med legesenter, helsestasjon, treningssenter og apotek. Dersom man skulle ha behov for et mer utvidet servicetilbud, ligger Sartor Storsenter ca. 29 min unna boligen. Senteret ble åpnet 18. november 1978 og har nå ca. 115 butikker. 16. juni 2016 åpnet siste del av senteret, og fikk da samlet areal på 93 000 kvm. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre ligger Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby rundt 45 minutters kjøring fra eiendommen. Det er også en kort kjøretur til gratis ferge fra Klokkarvik til Hjellestad - perfekt dersom man jobber Kokstad, Sandsli eller Flesland.

Området har et rikt aktivitetstilbud med blant annet kort vei til Telavåg stadion. Videre finner du fotballbane ved Spildepollen skole, Spildepollen sykkelpark, Spildehallen med håndballbane og klatrevegg samt en flott lysløype rundt Spildepollen skole - her finnes noe for enhver smak, både for store og små!

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Naboene, roen og mulighetene for fine turer i umiddelbar nærhet. Samholdet i bygden der det arrangeres aktiviteter for alle aldre. Og utvalget av aktiviteter å være med på. (klatring, sykling, skating, sjøsport, fotball, håndball, karate, dans, drama)

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Det må uten tvil være til Grana, der kan man finne roen helt nede ved sjøen og nyte solnedgangen og kunst i samme sleng. Ellers er det Nordsjøløypa som har mange fine traseer både korte og lange i umiddelbar nærhet.

Hvordan er nabolaget?
- Naboene rett ved, er barnefamilier med barn i barnehage og barneskole alder. Veldig koselig naboskap der barn og voksne fint krysser nabogrenser for en prat og/eller hjelp om det skulle være behov.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Bygden har en velforening der man betaler en årlig sum på 500kr (valgfritt) dette går til vedlikehold av bygdahallen, arrangement, og generell oppfrisking i bygden(som for eks blomsterkasser ved bussstopp osv.) Det leveres info i postkasser og via sosiale medier. Buss går fra stoppet rett borti veien(1min gange) skole og barnehage er i Spilde der det er tett overgang fra barnehage til skole. I Spilde finner man også nærmeste butikk, Bunnpris, som drives og eies av lokale fra Telavåg/Glesvær. Alt i alt en veldig hyggelig butikk å besøke.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.04.84 for bustadshus. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Nye teikningar må leverast inn.
2. Noko innreiing i kjeller gjenstår
- Hobbyrom - bod
- Golv berre grovstøypt
- Veggar og tak ikkje kledd
- Lecavegger ubehandla
- Listing i heile kjellaren gjenstår
3. Ikkje ferdig pussa utvendig grunnmur

Det er uvisst om overnevnte arbeid er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for dette. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Soverommene i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom jf. byggetegninger. To av soverommene har ikke vinduer på opprinnelige byggetegninger, og vinduene er satt inn i ettertid. Megler har ikke lykkes i å finne søknad eller ferdigattest for innsetting av vinduene samt bruksendring til soverom, og disse to soverommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommene til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som varig opphold, og at rommene da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Kjøkken i underetasjen har ikke benevnelse i de opprinnelige byggetegningene, og det er uvisst hva rommet er godkjent som.
- Trimrom i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som soverom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemelding for garasje datert 24.04.1991.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Det er nedgravd septiktank på eiendommen. Septiktanken er ikke i bruk og er fylt igjen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. Kommuneplan for Sund kommune, datert 04.10.2011, avsatt til LNFR-areal, spredt boligbebyggelse - nåværende.

Det at eiendommen er avsatt til LNFR-areal gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 18.07.1984 - Dokumentnr: 8667 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:139 Bnr:24
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:139 Bnr:91
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Parsellen har rett til vei over hovedbruket som adkomst til offentlig vei og likeså rett til å legge vann- og kloakkledning i grøft over hovedbruket for tilknytning til offentlig ledningsnett.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46970631

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Voa 6

Nabolaget Tælavåg - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Spildepollen skule (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	**7 min** 5.4 km
Skogsvåg skule (1-7 kl.) 223 elever, 14 klasser	**14 min** 10 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.) 359 elever, 14 klasser	**15 min** 13.1 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	**15 min** 10.3 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	**30 min** 22.3 km

Offentlig transport

Midttveit nord Linje 420, 458, 459	**1 min** 0.1 km
Bergen Flesland	**50 min**

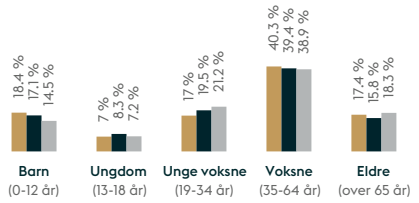
Barnehager

Spildepollen barnehage (1-5 år... 88 barn	**5 min** 4.6 km
Skogsvåg barnehage (0-5 år) 73 barn	**13 min** 9.2 km
Sauafjellet Fus barnehage (0-5... 75 barn	**14 min** 10 km

Dagligvare

Bunnpris Spildepollen	**5 min**
Rema 1000 Skogsvåg	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tælavåg	714	308
Øygarden kommune	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Telavåg skule, aktivitetssal	1 min
Telavåg stadion	19 min
Sprek & Blid Skogsvåg	14 min
Aktiv365 Straume	30 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Voa 6, 5380 TELAVÅG
ØYGARDEN kommune
gnr. 139, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2721 **Eiendomsverdi ref nr:** LA1545

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1985.
Sør/vestvendt altan på 80 m² med utgang fra stue, kjøkken og soverom, hvorav 28 m² er overbygd.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass, bygget i 1991.

Eiendommen ble etablert 17.07.1984 og har gnr. 139, bnr. 91 i Øygarden kommune. Eiendommens bruksnavn er Telle.
Eneboligen ble oppført i 1985, går over to plan og har valmtak tekket med betongtakstein.

Nåværende eiere overtok eiendommen med tinglysningsdato 24.09.2019. Det er gjennomført flere oppgraderinger over tid, både av tidligere og nåværende eiere. Det vises til de enkelte punkter for nærmere beskrivelse av utførte tiltak.

Boligen har flere eldre bygningsdeler, og det er påpekt avvik i rapporten hvor oppgraderinger og/eller utbedringer bør påregnes ved behov. Se de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og rennebord av trekledning. Renner og nedløp i sort plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking er fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning. Ytterveggene har minde isoleringsevne enn dagens standard.

Ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer, hvite trekarmer.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt tredør. Sidefelt i cotswoldglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Altandør stue: Skyvedør i isolerglass, malte trekarmer.
Altandør kjøkken: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer.
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Vinduene er fra byggeår, unntatt fem stk. Tre stuevinduer, ett soveromsvindu i hoved-etg og ett vindu i kjellerstue ble skiftet i 2016. Ytterdører og altandør i stue er fra byggeår. Altandør på kjøkken ble skiftet i 2012 og altandør på soverom ble skiftet i 2014.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat, tre-stavs merbau parkett.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt panel, dekortapet, mdf panel.
Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Diverse malingsarbeid/oppussing er utført over tid.
- Deler av u-etg ble modernisert i 2016 i regi av tidligere eier og ny laminat ble lagt på tre soverom i 2023.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på ett soverom i hoved-etg (eldre skap).

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent: Asgård. Fra 2022/2023. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:
Malt furutrapp med åpne trinn. Buet teppe i trinnene.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen ble montert i 2019/2020. Leverandør: Vestlandstrappen Børnes & Foss Snekkerverksted AS. Trappen ble malt i 2019/2020.

Innvendige dører:
Formpressete slette/profilerte dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Det er variabel alder/kvalitet på innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad u-etg. Areal: 5,4 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Comfort Askøy, Nilsen VVS AS med samarbeidspartnere. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

Bad hoved-etg. Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke. Eksisterende

Beskrivelse av eiendommen

varmekabler, sluk og baderomsinnredning med servant ble ikke skiftet i forbindelse med modernisering. Nytt dusjkabinett ble montert i 2020. Badet bør benyttes med lukket dusjkabinett frem til oppgradering.

Vaskerom. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble delvis modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier med ny membran og nye gulvfliser.
Dokumentasjon foreligger ikke. Eksisterende sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 50,5 m².
Tre-stavs merbau parkett/keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Eldre Bolett kjøkkeninnredning med hvite profilerte heltre fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplate.

Åpen kjellerstue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,1 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2016.
Laminat på gulv, mdf panel/malt strie på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Nytt røropplegg under vask i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til bad i u-etg og til servant på bad i hoved-etg. Type rør i rør system: JRG Sanipex.
Rør i rør skap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produsent: Oso Hotwater. Produksjonsdato: 14.04.2020.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg og til servant på bad i hoved-etg i 2020. Vvs-arbeid ble utført av Comfort Askøy, Nilsen VVS AS.
Kobberrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad i hoved-etg, vaskerom og kjøkken i hoved-etg. Aggregat er plassert på koffertloft.
Eldre modell. Bad i u-etg og tørkebod har el.avtrekksventil. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

El.anlegg:
Sikringsskap i trapperom. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, automatsikringer (3 stk), automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Inntaksikring på 63 ampere.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 7 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele u-etg, unntatt boder.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Tre vegghengte panelovner (av nyere årgang).
Varmepumpe med uttak i stue i hoved-etg. Produsent: Samsung. Fra 2021.

Mrk.
Essva takvarme i stue i hoved-etg er frakoblet.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Elbil ladestasjon:
Det er montert elbil ladestasjon v/hushjørne. Produsent: Zaptec. Ny ladestasjon i 2025 (reklamasjon).

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Rominndeling i hoved-etg stemmer med dagens bruk med unntak av at vegg mellom stue - kjøkken er fjernet.
I u-etg er det endret rominndeling. U-etg er opprinnelig inntegnet med bad, soverom, hobbyrom og boder. Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om bruksendring fra bodareal til boligformål. Altan er utvidet i forhold til opprinnelig størrelse. Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om utvidelse av altan. Omgjøring av bodareal til boligformål og utvidelse av altan er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Tiltak: Dersom bodarealet skal brukes som boligformål, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

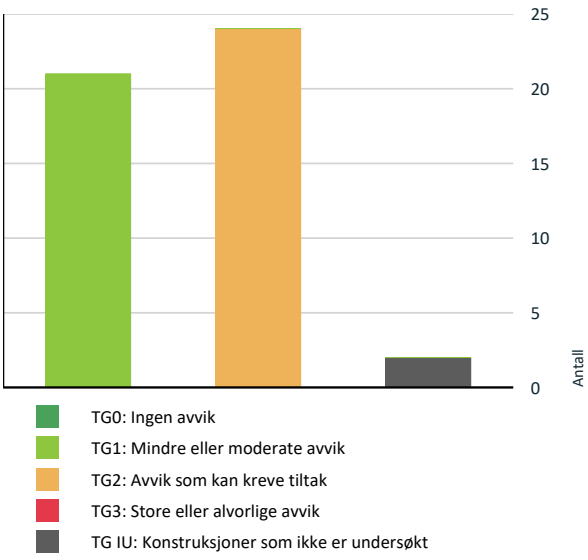
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Eldre overflater - påpekte punkter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,3 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > U-etg > Vaskerom (4,3 m²) > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,7 m²) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,7 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > Hoved-etg > Bad (5,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Hoved-etg > Stue/kjøkken (50,5 m²) > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og rennebord av trekledning.

Taktekking er fra byggeår.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde (Taktekking er mosegrodd noen steder).

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.

Mose bør fjernes, da den holder på fuktighet og kan føre til raskere nedbryting av betongtakstein.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Rust ble observert på takhette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner med punktvise lekkasjer bør lokal utbedres/tettes.



Pipe utvendig. Tetting rundt pipe er et særlig utsatt og kritisk punkt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Montering av pipebeslag bør vurderes.



Rust/slitasje på takhette.



Drypplekkasje fra renneskjøt på fremsiden.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.

Ytterveggene har minde isoleringsevne enn dagens standard.

Ytterkledning er fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:

Lokal råte ble observert i noen kledningsbord. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.
• Andre tiltak:

Kledningsbord med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig utvendig trevirke, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Tilstandsrapport



Lokal råte i nedre del av kledningsbord.



Liten lufting bak kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak. Isolert mot beboelsesdel.
Konstruksjon av w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Mrk.
Isolasjon og plastfolie/dampsperre er fra byggeår. Utførelse er i henhold til vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet. Det må påregnes at plastfolie/dampsperre kan være perforert eller svekket, særlig rundt gjennomføringer som elektriske punkter. Eldre plastfolier er ofte tynnere og kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard, med økt risiko for luftlekkasjer og fuktvandring. Utbedringer må påregnes v/ behov.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder noen steder i sutak. Det er tegn til museekskrementer på koffertloft. Nåværende eiere har ikke opplevd aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. fuktskjolder: Pr. I dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer for ev. utvikling/endring. Dersom det oppstår flere fuktskjolder eller det er tegn til fuktinntrenging så må det foretas utbedringer.

Det bør etableres større luftespalte mellom isolasjon - sutak og etablere større luftespalte i utvendig gesims. Overvåk om det er aktivitet av skadedyr, foreta tiltak v/ behov.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnsig.
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Fuktskjolder i sutak.



Fuktskjolder i sutak og taksperr v/ pipe etter tidligere lekkasje.

Tilstandsrapport



Liten/ingen luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte.



Liten/ingen luftespalte i utvendig gesims/kiste. Det bør være 5 cm luftespalte.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår, unntatt fem stk.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har punktert isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmer.

Tre stuevinduer, ett soveromsvindu i hoved-etg og ett vindu i kjellerstue ble skiftet i 2016.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør: Malt tredør. Sidefelt i cotswoldglass. Døren har Yale Doorman kodelås.
Altandør stue: Skyvedør i isolerglass, malte trekarmer.

Ytterdører og altandør i stue er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Altandør i stue har punktert isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc. Det anbefales å montere altandør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Yale doorman kodelås.

Tilstandsrapport



Punktert isolerglass i altandør i stue.



Slitasje på beslag i overgang yttervegg - altan.

TG 1 Nyere altandører

Beskrivelse

Altandør kjøkken: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer.
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Altandør på kjøkken ble skiftet i 2012 og altandør på soverom ble skiftet i 2014.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør/vestvendt altan på ca 80 m² med utgang fra stue, kjøkken og soverom, hvorav 28 m² er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,86 m - 0,89 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye terrassebord ble montert i 2015. Overbygd del utenfor soverom har profilerte plastplater på tak og på vegg i front.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har slitasje flere steder. Søyler er avsluttet nært terreng noen steder, noe som fører til unødvendig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Noen søyler går helt nedtil terreng. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del. Løsning bør utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, flislaminat, tre-stavs merbau parkett.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt panel, dekortapet, mdf panel.
Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Diverse malingsarbeid/oppussing er utført over tid.
- Deler av u-etg ble modernisert i 2016 i regi av tidligere eier og ny laminat ble lagt på tre soverom i 2023.

Annet:
- Innebygd garderobeskap på ett soverom i hoved-etg (eldre skap).

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Solfalmet gulv i deler av stue og kjøkken.
Fliser på kjøkkengulv sprukket
Gulvutskjæring rundt peis grunnet tilpasning av varmesone ved utskifting av peis.
Hakk i trappen
1 stk løs laminat gulvplate i gangen.


Slitasje/striper i parkettgulv


Slitasje/striper i parkettgulv.


Glip i laminat i gang.

TG 2 Eldre overflater - påpekte punkter

Beskrivelse

Gulv: Laminat, flislaminat, tre-stavs merbau parkett.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt panel, dekortapet, mdf panel.
Himling: Takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Noe listverk har ufagmessig utførelse. Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue/kjøkken. Peisovn med glassfront. Produsent: Asgård. Fra 2022/2023. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Det ble oppdaget fukt i kjeller i 2020 på nordvendt del. Drenering ble utbedret utvendig i 2020 mot øst og delvis mot nord.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 18,4 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 67,4 % ved en temperatur på 16,5 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påforete kjellervegger bør undersøkes nærmere og utbedringer må påregnes v/ behov.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt furutrapp med åpne trinn. Buet teppe i trinnene.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløper på vegger.

Trappen ble montert i 2019/2020. Leverandør: Vestlandstrappen Børnes & Foss Snekkerverksted AS. Trappen ble malt i 2019/2020.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette/profilerte dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Det er variabel alder/kvalitet på innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm. Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres. Generell oppgradering av eldre innerdører må påregnes hvis man ønsker dagens standard.

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 5,4 m².
Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Comfort Askøy, Nilsen VVS AS med samarbeidspartnere. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Erfaringsmessig har baderomsplater kortere levetid enn membran/fliser. Det bør derfor vurderes å montere lukket dusjkabinett etterhvert.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 47 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Våtromsbelegg er klemt i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (5,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 61,8 % ved en temperatur på 21,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble delvis modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier med ny membran og nye gulvfliser. Dokumentasjon foreligger ikke. Eksisterende sluk og varmekabler ble ikke berørt under modernisering.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger, takplater i himling.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 08 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrert avvik knyttet til begrenset fall mot sluk. Dette begrunnes med at gulvet ikke er utsatt for regelmessig bruksvann under normal drift. Risikoen for vannpåvirkning på gulvflater vurderes derfor som lav. Ved en eventuell lekkasje fra installasjoner eller utstyr vil lekkasjevann likevel ha mulighet til å ledes mot sluk, slik at avrenning ivaretas og skadepotensialet reduseres.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, eldre modell.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ en eventuell oppgradering.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Røropplegg under vask.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres v/ behov.

U-ETG > VASKEROM (4,3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 56,6 % ved en temperatur på 23,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett.
Avtrekksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 2000-tallet i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke. Eksisterende varmekabler, sluk og baderomsinnredning med servant ble ikke skiftet i forbindelse med modernisering. Nytt dusjkabinett ble montert i 2020. Badet bør benyttes med lukket dusjkabinett frem til oppgradering.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innerdør er plassert i våtsone. Det er sprekk i en veggflis.

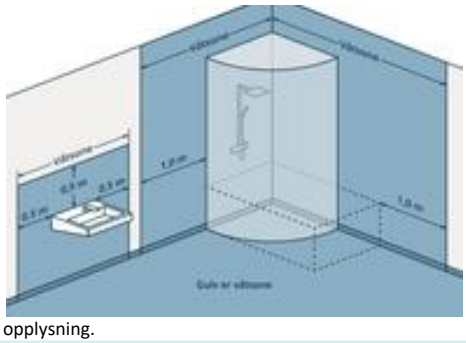
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. sprekk i veggflis. Badet fungerer med dette avviket. Vedr. innerdør i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkabinett vil ikke innerdør bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Innerdør i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 05 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Løsningen fungerer ettersom det ikke dusjes direkte på gulv/vegger. Men vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk av plast, eldre modell.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft over dør.

HOVED-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46,9 % ved en temperatur på 24,0 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

U-ETG > KJELLERSTUE/KJØKKEN (18,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjellerstue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 18,1 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2016.
Laminat på gulv, mdf panel/malt strie på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Nytt røropplegg under vask i 2026.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

U-ETG > KJELLERSTUE/KJØKKEN (18,1 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (50,5 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 50,5 m².
Tre-stavs merbau parkett/keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Eldre Bolett kjøkkeninnredning med hvite profilerte heltre fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.



Sprukne gulvfliser.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN (50,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til bad i u-etg og til servant på bad i hoved-etg. Type rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg og til servant på bad i hoved-etg i 2020. Vvs-arbeid ble utført av Comfort Askøy, Nilsen VVS AS.

Annet:
Det er klargjort med pex rør til bad og kjøkken i hoved-etg.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre kobberrør).

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Stoppekran på vaskerom.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene/hovedstamme er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad i hoved-etg, vaskerom og kjøkken i hoved-etg. Aggregat er plassert på koffertloft. Eldre modell. Bad i u-etg og tørkebod har el.avtrekksventil. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger/grunnmur, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat. Avtrekksventiler tilkoblet mekanisk ventilasjonsanlegg har ikke god effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og ev. utbedring eller utskiftning av ventilasjonsaggregat må påregnes.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft. Bryter er plassert på kjøkkenventilator i hoved-etg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 194 liter. Produsent: Oso Hotwater. Produksjonsdato: 14.04.2020.



Varmtvannstank på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i trapperom. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, automatsikringer (3 stk), automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Inntaksikring på 63 ampere.

Kurser.
32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
10 ampere. 7 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler i hele u-etg, unntatt boder.
Varmekabler på bad i hoved-etg.
Tre vegghengte panelovner (av nyere årgang).
Varmepumpe med uttak i stue i hoved-etg. Produsent: Samsung. Fra 2021.

Mrk.
Essva takvarme i stue i hoved-etg er frakoblet.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

Elbil ladestasjon:
Det er montert elbil ladestasjon v/hushjørne. Produsent: Zaptec. Ny ladestasjon i 2025 (reklamasjon).

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Usikker, vil tror det er byggeår 1985.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Så lenge vi har bodd her er det det, usikker på før.

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

   Opplysninger fra eier: Ja, montert elbil lader, totalrenovert bad nede.

4. 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?
   Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang, unntatt på bad i u-etg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle utbedringer må påregnes v/ behov.

Tilstandsrapport


Sikringsskap i trapperom


Inntaksikring i skap på soverom.


Varmepumpe med uttak i stue.


El. bil ladestasjon v/ hushjørne.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

I høsten 2020 ble det gravd opp inntil grunnmur mot øst og delvis mot nord, montert ny knotteplast, nye styrofoamplater, nye dreneringsrør og ny plukk/grus inntil grunnmuren. Når det gjelder drenering tatt på fremsiden ble det lagt dreneringsrør videre over plen og ut i skråningen. Arbeidet ble utført av Vest Hageservice AS.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet (gjelder eldre drenering).

Selv om det er utført dreneringsarbeid mot øst, er grunnmuren fortsatt fuktutsatt på grunn av fuktopptrekk fra grunnen og fordi det er vanskelig å forhindre fuktvandring i nedre del av grunnmuren, selv etter utførte tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utbedringer på drenering må påregnes v/ behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i lecablokker, pusset.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Fare for sulfatskader på lettklinkerblokk grunnmur:

Sulfatskader kan oppstå på lettklinkerblokker dersom konstruksjonen utsettes for fukt og sulfatholdige forbindelser over tid. Dette gjelder spesielt i kombinasjon med dårlig drenering og manglende fuktsikring. Sulfatene reagerer med sementen i mørtelen og kan føre til ekspansjon, sprekkdannelser og svekket bæreevne. For å unngå slike skader er det viktig med god drenering, fuktsikring og bruk av riktige mørteltyper som tåler sulfatexponering.

Så kjent er problemet at det er beskrevet spesielt i et dokument fra Byggforsk, der det står at en allerede på 1980-tallet begynte å oppdage at enkelte lettklinker blokkker som leca smuldret opp. Årsaken, i følge byggforsk er at svovelinnholdet i disse blokkene er før høyt. Dette skyldes lettklinker impotert fra Belgia på siste del av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Noen riss ble observert i grunnmur. Riss har ikke utviklet seg siden nåværende eiere kjøpte i 2019.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rissene vurderes som stabile siden de ikke har utviklet seg siden 2019. Det anbefales enkel visuell oppfølging over tid, samt tetting av riss med egnet mørtel eller fugemasse for å hindre fuktinntrengning. Videre tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre utvikling oppstår.


Riss i grunnmur.


Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen store vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

TG IU Septiktank

Beskrivelse
Det er nedgravd septiktank på eiendommen. Septiktank er ikke i bruk og er fylt igjen.

Septiktank er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår
1991

Kommentar
Oppgitt i byggesøknad.

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Ringmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Valmtak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.

Mrk.
Lokal råte ble observert noen steder, bl.a. i nedre del av kledning på bakside. Vinduer har begrenset levetid. Garasjeport er noe tre men fungerer. Vedlikehold og ev. utskiftninger må påregnes.

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	97			97	
Hoved-etg	104			104	80
SUM	**201**				**80**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg	Gang/trapperom (13,5 m²), bad (5,4 m²), vaskerom (4,3 m²), soverom (9,3 m²), soverom 2 (7,7 m²), soverom 3 (7,4 m²), soverom 4 (6,3 m²), kjellerstue/kjøkken (18,1 m²), bod (6,9 m²), bod 2 (4,6 m²), tørkebod (7,8 m²)		
Hoved-etg	Entré/gang (11,4 m²), trapperom (3 m²), bad (5,7 m²), soverom (11,5 m²), soverom 2 (11,3 m²), soverom 3 (7,4 m²), stue/kjøkken (50,5 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,8 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,38 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE
Soverom som ligger i hjørne under utbygd altandel får mindre lysinnslipp pga altan.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling i hoved-etg stemmer med dagens bruk med unntak av at vegg mellom stue - kjøkken er fjernet.
I u-etg er det endret rominndeling. U-etg er opprinnelig inntegnet med bad, soverom, hobbyrom og boder. Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om bruksendring fra bodareal til boligformål. Altan er utvidet i forhold til opprinnelig størrelse. Det er ikke fremlagt dokumenter som tilsier at det er søkt om utvidelse av altan. Omgjøring av bodareal til boligformål og utvidelse av altan er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Tiltak: Dersom bodarealet skal brukes som boligformål, bør det sendes søknad til kommunen for bruksendring.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Opplysninger fra eier:
Elektriker her for å bytte ladeboks til elbil. Jobben utført av Elektro partner as.
Vi har også hatt service på varmepumpe i år, utført av Vestland Service As
Ny peis montert i desember 2023
Lagt gulv på 2 av soverom oppe og 1 nede.
Bygget ny trapp til inngang

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje (30,3 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Jørgen Haga Østerholdt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	139	91	0	0	1652.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Voa 6

Hjemmelshaver
Cecilie Rognsøy Olsen & Jørgen Haga Østerholdt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i etablert boligområde i Telavåg i Øygarden kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Ca 11 km til Skogsvåg med fasiliteter som dagligvarebutikker, bensinstasjoner, apotek mm.
Ca 23,5 km til Straume som har de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Ca 5,5 km til barnehage, skole, idrettsplass/sykkelpark, aktivitetsløype og dagligvarebutikk på Spildepollen.
I nærområde er det adkomst til turterreng, badeplasser, fiske og friluftsaktiviteter.

Øygarden Kommune:
Øygarden er en kommune i Midthordland i Vestland fylke, opprettet den 1. januar 2020. Kommunen erstattet de tre kommunene Fjell, Sund og Øygarden. Sammenslåingen var en del av kommunereformen i Norge.
Den 20. juni 2016 vedtok kommunestyrene i Fjell, Sund og Øygarden å sende søknad om å bli en kommune.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1984/8667-2/50 18.07.1984 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 4626 GNR: 139 BNR: 91
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/byggesaksdokumenter		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Notatark til befaring		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 bruker 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 fem 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 dampsperren 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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/LA1545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Haga Østerholdt	9578-5993-4-2145114	2026-06-18 21:26:10
Cecilie Rognsøy Olsen	9578-5993-4-892804	2026-06-18 21:13:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
32-0257/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voa 6, 5380 TELAVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Jørgen Haga Østerholdt, Cecilie Rognsøy Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3583476
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i underetasje, Comfort Askøy Nilsen VVS as i 2020. Samtidig satt inn ny VVB med rett kobling også av Comfort Bad oppe er helfliset ved egeninnsats av tidligere eier. Også fliselagt gulv og lagt ny membran på vaskerom.(ref tidliger eiers egenerklæring)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort med renovering av bad nede. Og tidligere eier på vaskerom.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort. Dokumentasjon på baderom i undretasjen ligger i boligmappa.no

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste om en tidligere lekkasje som ble fikset da. Ikke opplevd det i vårt eie.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vest hageservice, gravd opp masser til grunn på kortside mot garasje samt hele langsiden og ned over plen. Lagt drenerings rør og masser samt isoplater og knotteplast.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kurs til ladeboks, oppdatert kurs til varmekabler på bad i underetasjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner AS

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: En sprekt flis oppe på vegg på bad oppe.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Feil med drenering på oppside av hus. Vannlekkasje inn i hus høsten 2020, drenering ble da fikset som følge av dette! Berørte rom (et soverom og boder i kjeller) ble luftet, fjernet gulvbelegg og tørket ut! Samt rev bort en vegg i bod for å hindre fukt, lagt nytt gulv og pusset opp soverom.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduer i garasje er ikke fungerende. Garasjeport er noe treg men fungerer. Noen punkterte vinduer i underetasje og skyvedør i stue.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fått påvist men observerer sprekk i murpuss(?) i underetasje.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har hatt observert sjeggkre. Tidligere hadde utfordring med mus på loft! Dette har vi ikke hatt problem med har brukt loft til oppbevaring hele året! (Har katt da)

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe ble byttet ut i 2021. Sist service 13.01.26

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Bolig har eget kjøkken og dør i underetasjen for mulighet til utleie. Bolig hadde utleiedel når vi kjøpte. (Ikke godkjent)

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verditakst tatt i 2018

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0257/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilie Rognsøy Olsen	**2026-06-18**	**Jørgen Haga Østerholdt**	**2026-06-18**

Identifikasjon

Cecilie Rognsøy Olsen

Identifikasjon

Jørgen Haga Østerholdt

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Voa 6, 5380 TELAVÅG**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321649**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9790586**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 226 kWh**



Voa 6, 5380 TELAVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Voa 6, 5380 TELAVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grunnkart

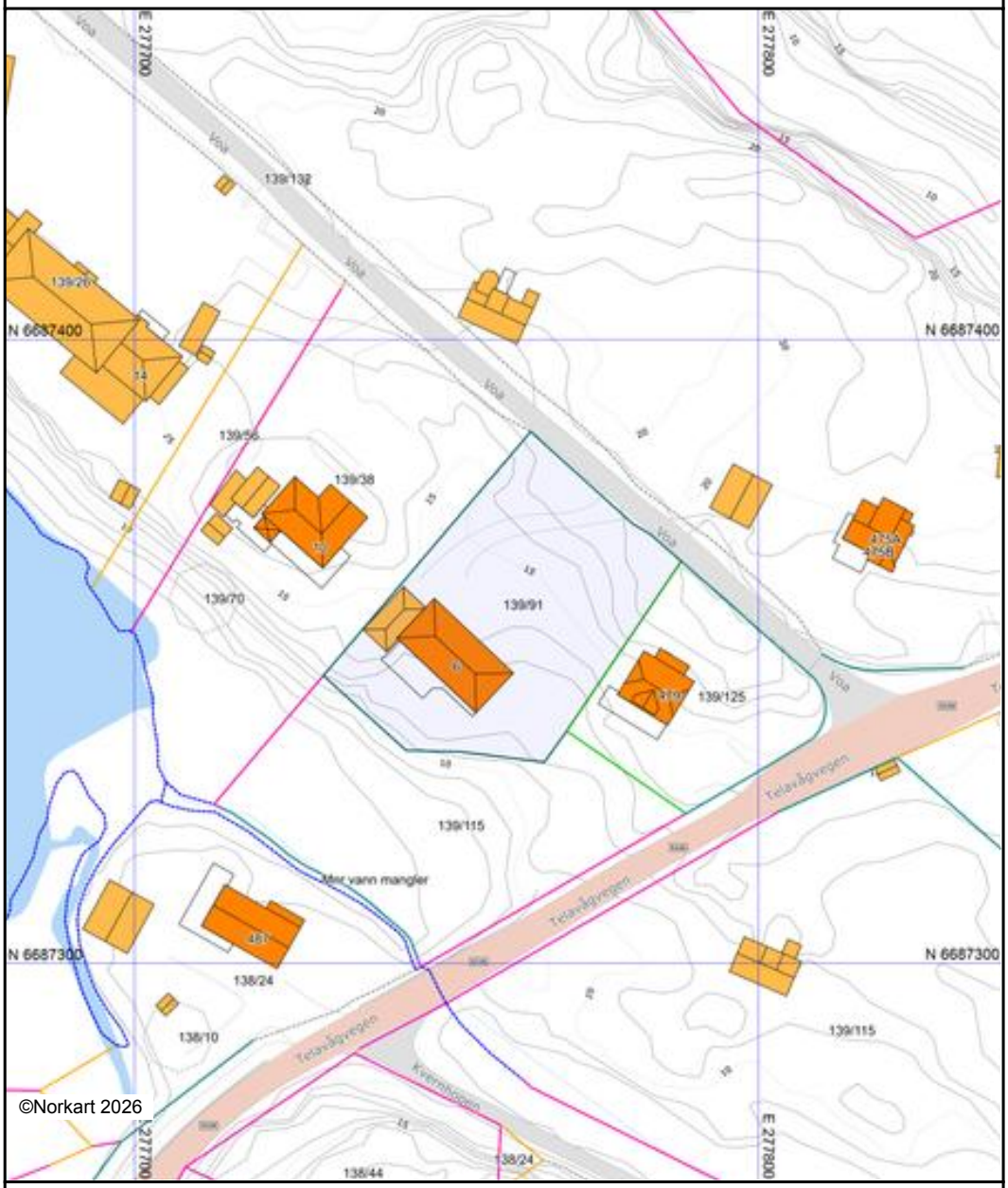
Øygarden kommune

Eiendom: 139/91
Adresse: Voa 6
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

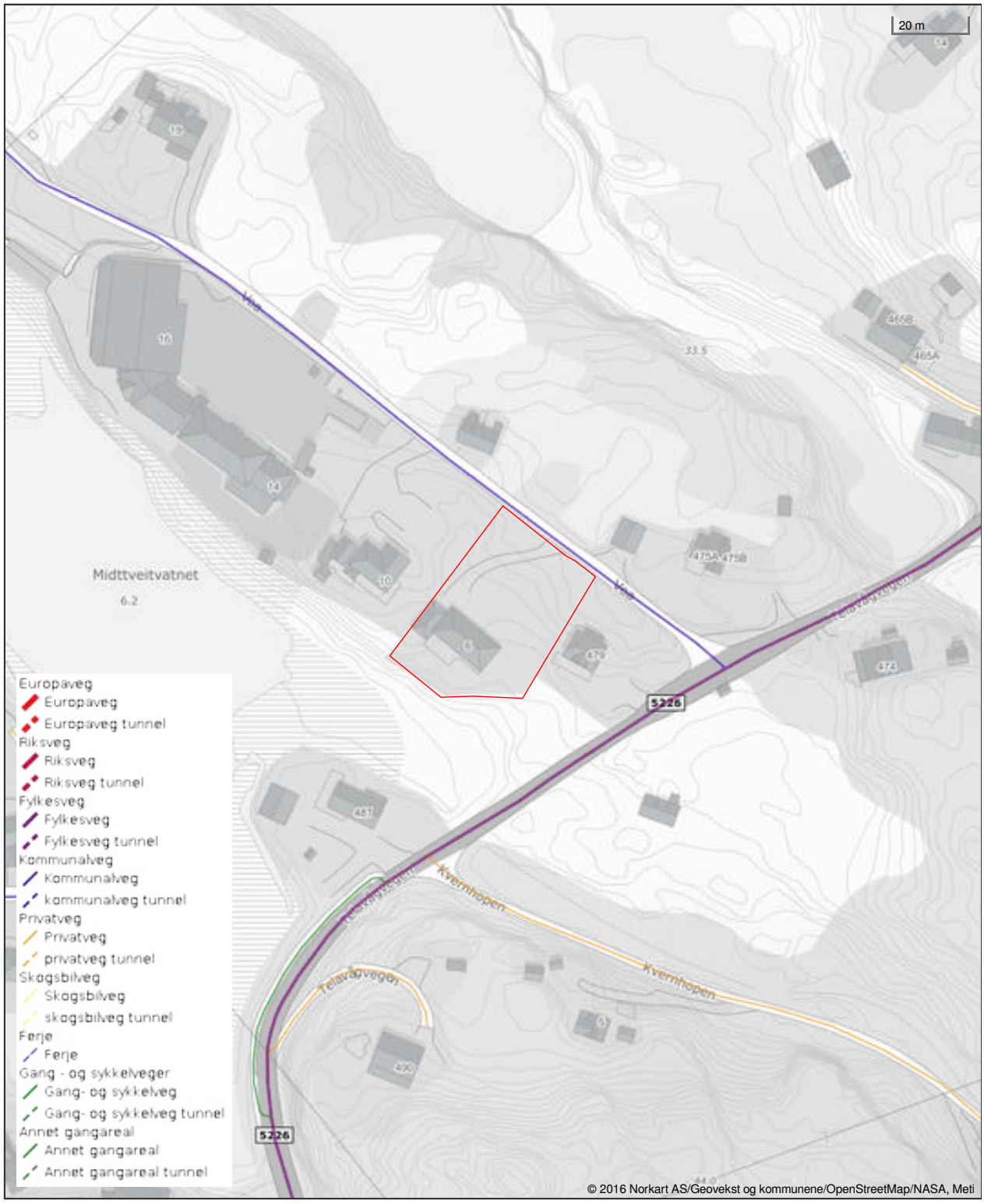
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 139/91//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 01.06.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	139	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Voa 6, 5380 TELAVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520110006
Navn	Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/105/124520110006_F%c3%b8resegn_041011.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 652 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB

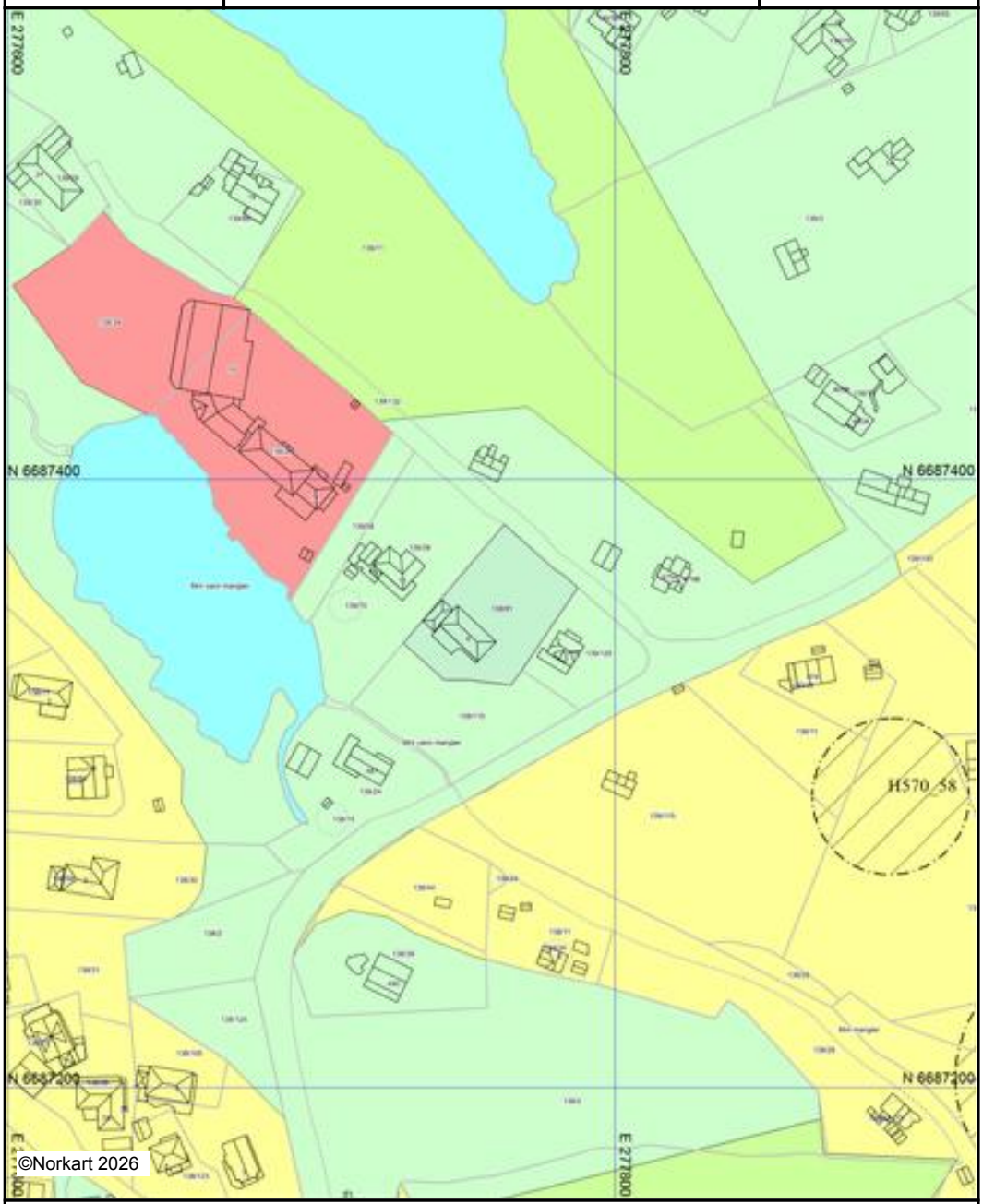
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 139/91
Adresse: Voa 6
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Velkommen til

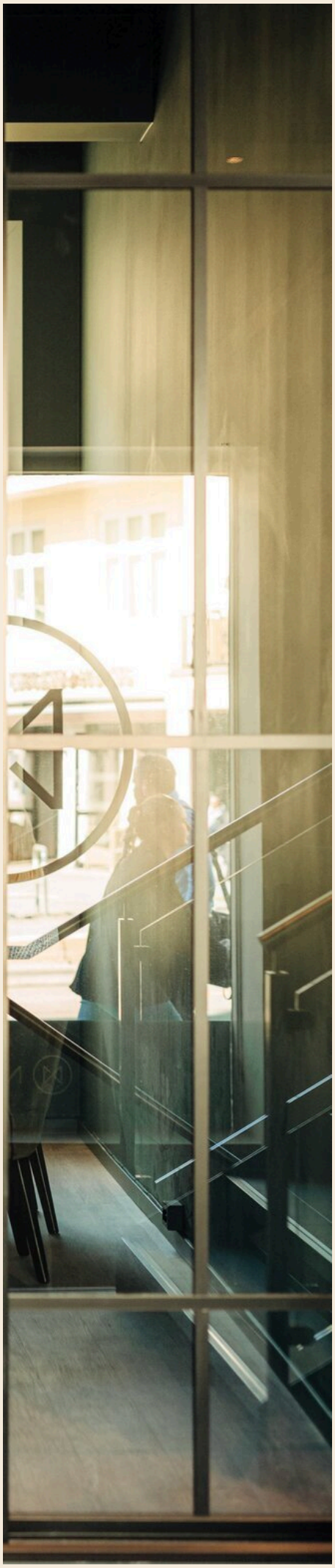
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

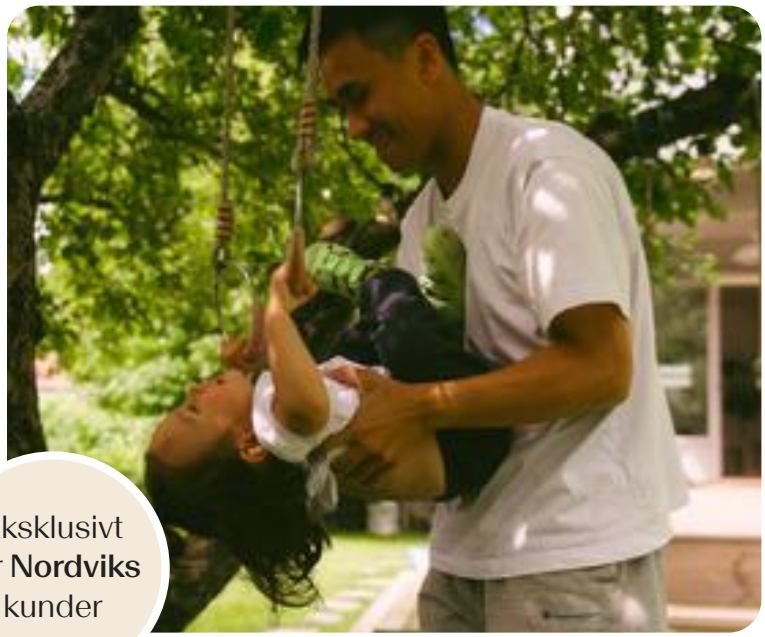


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0257/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voa 6 5380 TELAVÅG
Matrikkel: Gnr 139, bnr 91 i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Finn Kristian Kraakenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
f.kraakenes@nordvikbolig.no
469 70 631