NORDVIK

# Åsneset 10

4 soverom | 232 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Åsneseet 10

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 41 | Om boligen |
| 50 | Nabolagsprofil |
| 51 | Tilstandsrapport |
| 92 | Egenerklæringsskjema |
| 99 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.12.2025

# Nøkkelinformasjon



Enebolig over 3 plan m/utleiedel og fantastisk sjøutsikt! 93m² terrasse, hage & garasje. Mulighet for nausttomt!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 500 000,-** |
| Omkostninger | **163 880,-** |
| Totalpris | **6 663 880,-** |
| BRA-i | **232 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1996** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Åsneset 10! En romslig enebolig over 3 plan med idyllisk utsikt, solrik beliggenhet og nærhet til sjø - en perfekt eiendom for den som ønsker noe unikt. Her bor du i umiddelbar nærhet til sjøen og de gleder det medfølger!

- Svært solrik beliggenhet - flytt deg rundt på boligens uteplasser etter solen
- Separat utleiedel
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Nytt kjøkken i 2025
- Nytt laminatgulv (2024) i stue og kjøkken
- Stor garasje og flere parkeringsmuligheter på egen tomt
- Nydelig utsikt mot Askøy og Bergen

- 3 min kjøring til Ågotnes sentrum
- 5 min gange til busstopp
- 12 min til Sartor senter
- 25 min til Bergen sentrum
- Skole og barnehager innen gangavstand

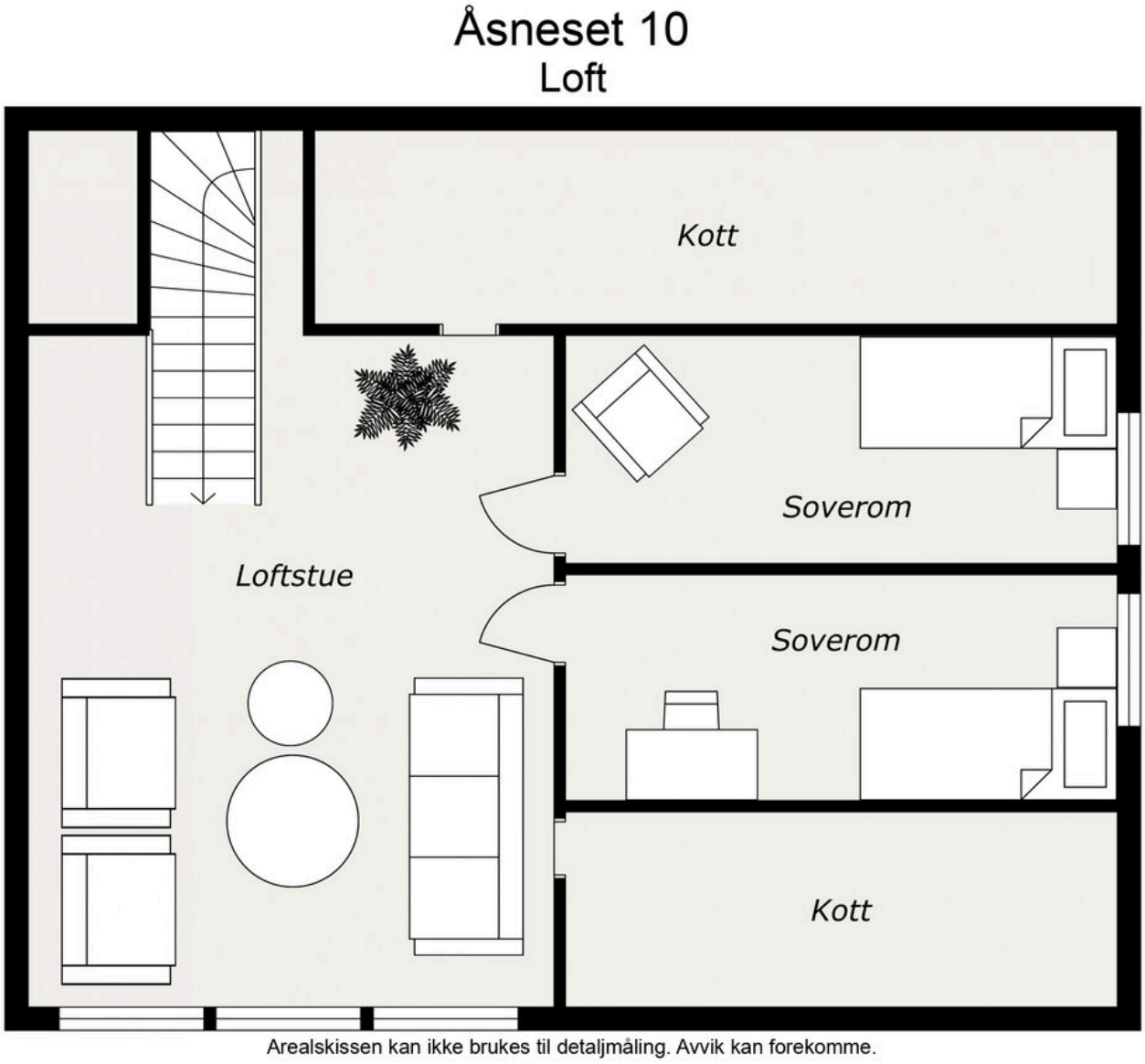
# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 160 kvm



# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

OTIV.NO

## Åsneset 10
### Kjeller




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






































1
2
3
4
5


































































SIDE UP

















# 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 nordvikunderøskelesen.

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
32-0287/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Åsneset 10, 5363 ÅGOTNES
Gnr 27, bnr 389 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

**Selger**
Johannes Herland

**Kjøpesum og omkostninger**
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 080,- (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**
1996

**Etasje**
3

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 232 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 281 kvm
TBA: 93 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Utleiedel: entré, bad, soverom, stue/kjøkken og bod
Hoveddel: entré/trapperom, bad/Vaskerom og soverom
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Entré/trapperom, trapperom, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og utestue
BRA-e: 41 kvm. Garasje
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Loftstue/trapperom og 2 soverom
Total BRA: 29 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Uthus
Total BRA: 8 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 i garasje samt ellers på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2024:
- Nytt gulv i stue/kjøkken, gang og soverom i utleiedel

2025:
- Nytt kjøkken i hoveddel
- Nytt gulv på kjøkken, gang og stue

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Flising av bad og nytt vegg toalett i 2012

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Menbran og gips på vegger i 2012

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Betongarbeid støping av gulv blei utført av meg sjøl. Rørleger var en som het RørlegerMatiniusen eller noe sånt

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?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Det er bygget ark på taket i 2002 ca

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Har hatt hjelp av en venn som er elektriker

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Byttet varmvannstank med hjelp av rørlegger

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.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Privat pumpekum som er påkoblet det kommunale anlegget

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:
- Det blei funnet en død rotte i bakvegg i leiligheten juni 24 Det blei en forsikringsak

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Den var godkjent sammen med huset i 1996

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Takst 2025

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?
- Taksmannen

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen oljetank

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Takstoppdrag AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takshingel på tilbygd del. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning. Dobbelfalset kledning på tilbygd del.
- Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag på vindskier på tilbygd del.
- Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Nedløp og beslag

- Ytterdør og garasjeport i garasje
- Øst/sør/vestvendt terrasse med utgang fra soverom og utestue
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Elektrisk anlegg

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking
- Utvendig veggkonstruksjon
- Utvendig takkonstruksjon/loft
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater innvendig
- Radon
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Overflater vegger og himling på bad utleiedel
- Overflater gulv på bad utleiedel
- Sluk, membran og tettesjikt på bad utleiedel
- Sanitærutstyr og innredning på bad utleiedel
- Ventilasjon på bad utleiedel
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i underetasjen
- Avtrekk på stue/kjøkken i underetasjen
- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom i underetasjen
- Overflater gulv på bad/vaskerom i underetasjen
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom i underetasjen
- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom i underetasjen
- Ventilasjon på bad/vaskerom i underetasjen
- Overflater vegger og himling på bad i hovedetasjen
- Overflater gulv på bad i hovedetasjen
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i hovedetasjen

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon - gjenkledd del
- Pipe og ildsted

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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**
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
D - oransje
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 stue/kjøkken og på bad i utleiedel
- Varmekabler på bad/vaskerom, bad og i utestue i hoveddel
- Varmepumpe

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. kr 1 000-2 000,- pr. mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 37 749,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 37 749,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

**Velavgift**
Kr 3 600,- pr. år
Obligatorisk medlemskap i Åsneset Velforening, orgnr. 917 203 555.

Velforeningens formål er å ivareta medlemmers felles interesse i området og søke og utvikle stedet til et trygt og godt boligmiljø.

Det betales kr 3 600,- i årlig velavgift. Innbetales årlig før 01.06 eller pr. måned med 300,-  x 12 mnd. Årlige kostnader til drift av vvs pumpestasjon er mellom 500,- til 1.000,-. Ingen ytterligere planlagte kostnader pt.

Nøstetomten er ikke medlem av Åsneset Båtlag pt. Eier 1/16 av pumpestasjonen tilhørende Åsneset Båtlag, og er tilkoblet.

Styreleder opplyser om at det vil komme en pålagt bom i vei til området i 2026. Kostnaden for dette pr. tomt er estimert til kr 1 500-2 000,-.

Ved salg av nøstetomt til person som ikke bor på Åsneset:
- Andel innkjøp i nødvendig vei er pt. ca. kr 25 500,-.
- Innkjøp i pumpestasjon nord på Åsneset, pt. ca. kr 24 000,-. Innkjøpssummen endrer seg noe på grunn av årlig indeksregulering samt antall andeler.
- Dekningsbidrag til Åsneset Velforening pr nøst er pt. kr 2 000,- som skal dekke deres andel av strøm til og vedlikehold av veilys, vedlikehold av vei til nøsteområde hvor nøst eier en andel av, brøyting av hovedtraseen på Åsneset, samt strøm og vedlikehold av pumpestasjon som Åsneset Båtlag sin pumpestasjon er koblet inn på. Innbetaling av dette gjøres til Åsneset Båtlag, som igjen overfører dette til Åsneset Velforening som en samlet overføring hvert år.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 533 947,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 135 786,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 67483537

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 204 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

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

**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**
Bosett deg i et fantastisk boligområde med en attraktiv beliggenhet, nærhet til alt av servicetilbud. Sartor Storsenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Et naturskjønt område omgitt av sjø og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra sentrum av Sotra og bykjernen i Bergen.

Hvorfor bosette seg på Ågotnes?
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.

Ågotnes er et attraktivt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder.

Sentrum av Ågotnes er bare en kort gåtur unna, med fortau. Der finner du Rema 1000, apotek, bilverksted, frisør, garnbutikk, legesenter, blomsterbutikk, Europris, bensinstasjon, Ågotnes Hotell, pub med live-musikk, fotballkamper og mat (Public cafe og bar, har frokost, lunsj, middag, selskapslokale og catering), treningssenter, svømmehall. Golfbane på Kolltveit (Sotra golfklubb).

Området er meget sentralt, med bare 12 minutters kjøring til Sartor Storsenter. 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. Her finner du vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby 25 min kjøring unna.

Kollektivtilbud
Huset ligger ca. 7 minutters gange unna busstoppet "Ågotnes" med busser mot Bergen sentrum og Ågotnes Terminal. Det er i hovedsak rute 460 fra Ågotnes Terminal til Straume terminal og Bergen Busstasjon (og motsatt) som går forbi her. Det går busser til og fra byen hver halvtime fra tidlig morgen til sent på kveld. I rushtiden går det buss hvert 10.-20. minutt og da er det ekspressbusser også (460E fra Ågotnes terminal til Bergen Bystasjon og motsatt).

Skoler og barnehager - for barna
4 min gange til Naustvika barnehage (0-5 år)
4 min kjøring til Hamramyra barnehage (0-5 år)
4 min kjøring til Ågotnes barnehage (0-5 år)

4 min kjøring til Ågotnes skule (1.-7. klasse)
7 min kjøring til Landro skule (1.-7. klasse)
5 min kjøring til Tranevågen ungdomsskole (8.-10. klasse)
14 min kjøring til Sotra vidaregåande skule

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.11.1996. 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:
- Permanent utvendig trapp snares - forsvarlig midlertidig trapp. Loftstrapp er ikke montert, loft ikke innredet. Garasje ikke bygget. Fullfør skorstein. En del kompletterings- og monteringsarbeider. Rest. grusing m/fall fra huset. Fullføring av felles tekniske anlegg i området.

Det ble gitt en frist på 10 mnd. for å ferdigstille arbeidene og søke om ferdigattest. Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt:
- På originale byggetegninger er loftet uinnredet, og det fremkommer av den midlertidige brukstillatelsen at loftet måtte innredes før det kunne søkes om ferdigattest. Loftet har blitt innredet i senere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendringen. Innredning av loftet til varig opphold er ikke omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at loftet ikke godkjennes som varig opphold, og at loftet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av utestue. Et slikt tiltak er normalt sett søknadspliktig, men det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra kommunen.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan 40 RP Ågotnes (27-11), datert 31.05.1990, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommunedelplan:
- H910_9 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 1 204m²

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

Tinglyst 10.02.1992 - Dokumentnr: 1428 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

**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**
Selger har fremlagt et skjøte som også omfatter en del av nausttomt som beskrives slik: del av gnr 27 bnr 379. Grense i syd mot bnr 436, i øst mot sjø, i nord 4,0m fa sydgrense og i vest samme grense som for bnr 379. Megler har imidlertid ikke lykkes i å finne noe annen dokumentasjon enn det som selger har fremlagt, og det er uvisst om og hvor dokumentet er tinglyst.

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.

**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 budaksept.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 9 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 145 640,- 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 22. desember 2025

**Ansvarlig megler**
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

**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).

# Åsneset 10

Nabolaget Ågotnes - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ågotnes skule (1-7 kl.)**<br>284 elever, 14 klasser | 4 min<br>2 km |
| **Landro skule (1-7 kl.)**<br>260 elever, 15 klasser | 7 min<br>3.9 km |
| **Tranevågen ungdomsskule (8-10 ...**<br>393 elever, 28 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| **Sotra vidaregåande skule**<br>720 elever | 14 min<br>10.8 km |
| **Sotra vgs - avd. Sund**<br>400 elever, 25 klasser | 23 min<br>19.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ågotnes**<br>Totalt 6 ulike linjer | 7 min<br>0.6 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 31 min<br>26.5 km |
| **Bergen Flesland** | 34 min |

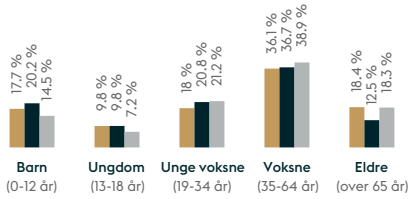
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Naustvika barnehage (0-5 år)**<br>90 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Hamramyra barnehage (0-5 år)**<br>92 barn | 4 min<br>2.1 km |
| **Ågotnes barnehage (0-5 år)**<br>59 barn | 4 min<br>2.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Ågotnes** | 8 min |
| **Bunnpris Ågotnes** | 17 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ågotnes | 1 324 | 547 |
| Ågotnes | 2 805 | 1 108 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Maggevarden nærmiljøanlegg - B... | 16 min |
| Ågotnes idrettsanlegg | 4 min |
| MOVA Ågotnes | 18 min |
| Sprek & Blid Ågotnes | 19 min |

«Hyggelig»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Gateparkering**
Lett 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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 med utleiedel

Åsneset 10, 5363 ÅGOTNES

ØYGARDEN kommune

gnr. 27, bnr. 389

**Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 232 m²**



**Befaringsdato:** 05.11.2025 **Rapportdato:** 17.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2481 **Referansenummer:** ZY1572

**Foretak:** Takstoppdrag AS

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

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 9600 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

Medlem av NITO

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Frittliggende enebolig over tre plan. Bygget i 1996, tilbygd i 1997/1998 (garasjedel) og i ca 2012 (utestue).
Vestvendt treterrasse på 13 m² v/boligens inngangsparti.
Øst/sør/vestvendt terrasse på 80 m² med utgang fra soverom og utestue.
Utleiedel i deler av u-etg (2 roms leilighet på 56 m²). Utleiedel er pr i dag utleid for kr 8000,- pr mnd. Utleieforhold er oppsagt.
Tilhørende uthus på eiendommen, bygget i ca 2012.

Eiendommen ble etablert 23.05.1991 og har gnr. 27 og bnr. 389 i Øygarden Kommune. I 1996 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Takshingel på tak over utestue. Nåværende eier har bodd i boligen siden innflytting i desember 1996. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1996 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 med utleiedel - Byggeår: 1996**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Takshingel på tilbygd del. Gesims og vindskier av trekledning.
Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Taktekking er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra ca 2012.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning. Dobbelfalset kledning på tilbygd del.
Ytterkledning er fra byggeår. Ytterkledning på tilbygd del er fra ca 2012. Fasadene ble sist malt for 8 - 10 år siden.

Vinduer og dører:
Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag på vinduer på tilbygd del.
Ytterdører u-etg: Malte teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Malt teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedør soverom: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør utestue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmer.
Ytterdør garasje: Malt tredør.
Garasjeport: Leddet garasjeport.

Vinduene er fra byggeår. Vinduer i tilbygd del er fra ca 2009/2010 og er kjøpt brukt og montert i ca 2012. Dører og garasjeport er fra byggeår. Terrassedør i utestue er fra ca 2012.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning, malte panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i entre, stue/kjøkken og på soverom i utleiedel i 2024 (forsikringssak).
- Nytt laminatgulv i gang, stue og kjøkken i hoved-etg i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2024/2025.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.

Innvendige trapper:
Hvitmalt furutrapper med åpne trinn.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløpere på vegger.

Trappene er fra byggeår.
Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (hvitmalte), formpresset profilert dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom stue - utestue.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør i hoved-etg som ble skiftet i ca 2011/2012. Furu fyllingsdører ble malt i ca 2009.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom hoveddel. Areal: 9,5 m².
Keramiske fliser på gulv, våtromstapet på vegger, mdf panel m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, toalett, dusjkabinett, innredning/skap, laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling og el.avtrekksventil i vegg.

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

Bad/vaskerom ble modernisert og utvidet i 2010. Arbeidet ble utført i privat regi. Eksisterende sluker fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

Bad hoved-etg. Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2012. Arbeidet ble utført i privat regi. Eksisterende vannrør, varmekabler, sluk og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad u-etg utleiedel. Areal: 7,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt tapet/malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett.
El.avtrekksventil i vegg.

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

Badet ble delvis modernisert i ca 2005/2006 med gulvfliser på gulv og ny baderomsinnredning med servant. Arbeidet ble utført i privat regi. Nytt dusjkabinett ble montert i ca 2020. Eksisterende varmekabler, sluk og vannrør fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

KJØKKEN Gå til side

Hoved-etg. Areal: 13,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA, fra 2025):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

U-etg. Utleiedel. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 29,7 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Hoover Grepa).
- Oppvaskmaskin (Matsui).
- Kjøleskap/frys (Gorenje).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Ny benkeplate på begynnelsen av 2000-tallet. Blandebatteri/kran er av nyere årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til deler av bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i hoveddel og i bod i utleiedel.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på bad/vaskerom i hoveddel. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2022. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i bod i utleiedel. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 1996. Produsent: Oso Hotwater.

Vannrørene er fra byggeår, unntatt pex rør i bad/vaskerom som ble montert i 2010.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene og kjøkken i hoveddel. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår. Bad i utleiedel har el.avtrekksventil og ventilatorrør i utleiedel går ut igjennom yttervegg/grunnmur. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i gang/trapperom i u-etg i hoveddel.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 63 ampere. Hovedsikring hoveddel på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.

Sikringsskap i entre i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 2 stk.

Nye strømmålere i 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad/vaskerom, utestue og i stue karnapp. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i stue/kjøkken og bad i utleiedel.
Varmekabler på bad/vaskerom, bad og i utestue i hoveddel.
Varmepumpe med uttak i stue i hoveddel. Produsent: Mitsubishi Electric. Eldre modell.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak i hoveddel.
Motor/beholder er plassert i skap på bad/vaskerom. Produsent: Flexit. Eldre modell.

Pga sentralstøvsugers alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

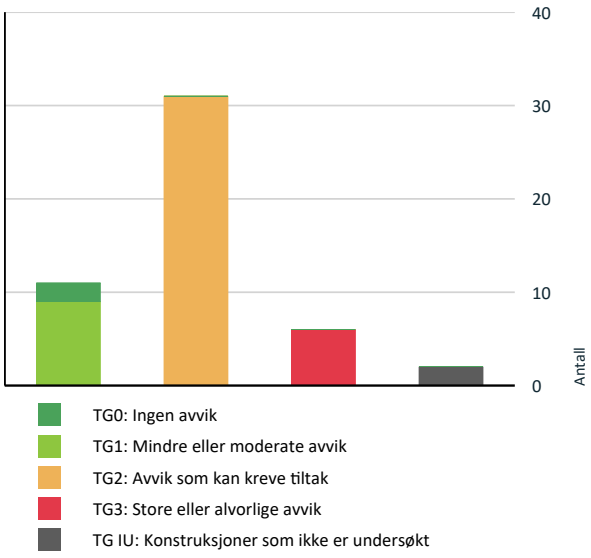
**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig med utleiedel**

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

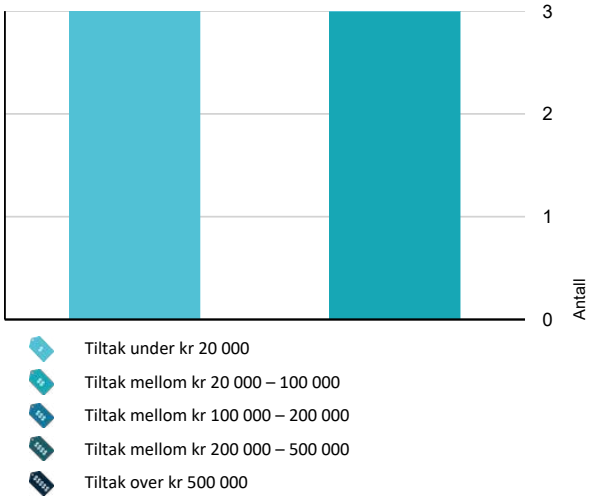
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleiedel

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Ytterdør og garasjeport i garasje | Gå til side |
| Utvendig > Øst/sør/vestvendt terrasse med utgang fra soverom og utestue | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | 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 > Overflater - påpekte punkter | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad utleiedel (7,4 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad utleiedel (7,4 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad utleiedel (7,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad utleiedel (7,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad utleiedel (7,4 m²) > Ventilasjon | Gå til side |
| Kjøkken > U-etg > Stue/kjøkken (29,7 m²) > Overflater og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > U-etg > Stue/kjøkken (29,7 m²) > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²) > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,2 m²) > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



**Byggeår**
1996

**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*

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takshingel på tilbygd del.
Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra ca 2012.

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

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

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
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.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje noen steder på vindskibord. Taktekking er noe mosegrodd. Det mangler dekkbord v/vindskibord på tilbygd del. Det mangler avslutning/beslag i overgang kledningsbord - tak på tilbygd del.

**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.
- Andre tiltak:

Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein. Det bør monteres dekkbord v/ vindskibord på tilbygd del og det bør monteres avslutning/beslag i overgang kledningsbord - tak på tilbygd del. Overvåk tilstanden på vindskibord, foreta utskiftninger v/ behov.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Mosegrodd shingel og manglende dekkbord og avslutning/beslag på tak over tilbygd del



Knekt takstein på utsiden av altan. Knekt takstein bør erstattes.

# Tilstandsrapport



Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.

## TG 3 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er fra byggeår. Renne/nedløp på tilbygd del er fra ca 2012.

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:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det mangler endelokk og avslutning enkelte steder på takrenne.
Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere v/ inngangsparti.

**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.

Det må monteres snøfangere v/ inngangsparti for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Takrenner bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Ingen snøfangere på tak v/ inngangsparti.



Det mangler renne på et lite stykke på nedsiden.



Punktvis lekkasje på renne på nedsiden. Det mangler skvettbeslag mellom takrenne - takstein på nedsiden utenfor altan.



Det mangler endelokk på renne på nedsiden.

## TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning. Dobbelfalset kledning på tilbygd del.

Ytterkledning er fra byggeår. Ytterkledning på tilbygd del er fra ca 2012. Fasadene ble sist malt for 8 - 10 år siden.

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 påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overvåk tilstand på ytterkledning, foreta utskiftninger v/behov. Fasadene har behov for vedlikehold/malingsarbeid til våren.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Sprekk i kledningsbord v/ inngangsparti.

## TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Pulttak på tilbygd del.
Konstruksjon av taksperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak. Pulttak på tilbygd del. Takark ble oppført i ca 2002.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluker i vegger.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Loft-etg ble påbegynt innredet i april 1998 og først ferdigstilt i ca 2004/2005.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fluenetting mellom kistebord i utvendig kiste. Det er noe misfarging i sutak noen steder. Plast/dampsperre og isolasjon på koffertloft er fra byggeår og bør lokal utbedres v/ behov. Det er spotlights i utestue. Noe som øker faren for kondens på vinterstid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres fluenetting mellom kistebord i utvendig kiste. Overvåk tilstanden på takkonstruksjon, foreta utbedringer v/ behov.



Ingen fluenetting mellom kistebord i utvendig kiste.



Det er luftespalte mellom isolasjon - sutak. Synlig fra koffertloft.

# Tilstandsrapport



Noe misfarging i sutak på koffertloft. Det kan skyldes utettheter i plast/dampsperre, ev. begrenset med ventilering.

## TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag på vinduer på tilbygd del.

Vinduene er fra byggeår. Vinduer i tilbygd del er fra ca 2009/2010 og er kjøpt brukt og montert i ca 2012.
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:

Noen vinduer tar litt i karm. Det er sprekk i to isolerglass i utestue. Ett vindu i utestue har defekt håndtak. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer (gjelder vinduer fra byggeår).

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Noen vinduer bør justeres litt, om mulig. Vindu i utestue med defekt håndtak bør utbedres og to isolerglass i utestue med sprekker bør lokal utbedres/skiftes.

Overvåk tilstanden på vinduer, 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.



Sprekk i isolerglass i vindu i utestue.



Væroppsprukket/slitt trevirke i stuevindu i karnapp. Værutsatte vinduer bør vedlikeholdes/males til våren, ev. skiftes v/ behov.



Manglende puss/tetting rundt soveromsvindu i u-etg. Bør utbedres.



Slitt pakning på kjøkkenvindu pga. husdyr. Pakning bør lokal utbedres/skiftes.

## TG 3 Ytterdør og garasjeport i garasje

Ytterdør garasje: Malt tredør.
Garasjeport: Leddet garasjeport.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i garasje har råteskader i karm og garasjeport er defekt.
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdør og garasjeport.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Ytterdør og garasjeport må skiftes for å lukke TG 3 avvik-

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader i ytterdør i garasje.



Slitasje/svelling i nedre del av ytterdør i u-etg. Nevnte ytterdør har begrenset levetid.

## TG 2 Dører

Ytterdører u-etg: Malte teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Malt teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedør soverom: Malt tredør med felt av isolerglass.
Terrassedør utestue: Skyvedør i isolerglass, hvite pvc karmer.

Dører og garasjeport er fra byggeår. Terrassedør i utestue er fra ca 2012.
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:

Noen dører tar i karm. Ytterdør i hoved-etg har slitasje/svelling i nedre del. 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 bør monteres takoverbygg v/ ytterdør i hoved-etg for å skjerme døren mot vær og vind. Dette kan forlenge levetiden.

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



Manglende puss/tetting rundt ytterdør i u-etg. Bør utbedres.

## TG 3 Øst/sør/vestvendt terrasse med utgang fra soverom og utestue

Øst/sør/vestvendt terrasse på 80 m² med utgang fra soverom og utestue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord og betongterrasse. Profilerte stålplater under treterrasse.
Rekkverk av liggende kledning og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 1,18 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav (gjelder deler av rekkverk). Det mangler beslag på en del i overgang terrassebord - kledningsbord. Terrassebordene og utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt flere steder. Treterrassen har skjevheter. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av råteskadete søyler og rekkverksbord, samt nærmere undersøkelser av tettesjiikt/betongdekke over garasjedel.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Terrassen har behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Manglende beslag i overgang kledningsbord - terrassebord.



Skjevheter i altan.



Råteskade i tresøyler. Tresøyler bør erstattes med impregnert trevirke.



Råteskade i tresøyler. Tresøyler bør erstattes med impregnert trevirke.
Søyle v/ garasje virker å være underdimensjonert og bør erstattes.

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

Vestvendt treterrasse på 13 m² v/boligens inngangsparti.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget i ca 2010.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder.

**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.



Væroppsprukkede terrassebord.



Ingen beslag i overgang kledningsbord - terrassebord. Beslag bør monteres.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat, flislaminat, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning, malte panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Eldre laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter. Bom registrert i flere gulvfliser i utestue. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Det er sprekk i en gulvflis i utestue. Reservefliser foreligger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Eldre laminatgulv bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket. Vedr. Bom i gulvfliser i utestue: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Fuktutsvelling i laminatskjøter på hovedsoverom.



Sprekk i gulvflis i utestue.

## TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flislaminat, vinylbelegg, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt panel, malt mur.
Himling: Takplater, malt platekledning, malte panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i entre, stue/kjøkken og på soverom i utleiedel i 2024 (forsikringssak).
- Nytt laminatgulv i gang, stue og kjøkken i hoved-etg i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2024/2025.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i hoved-etg.

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

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.

## TG 2 Radon

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

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG IU Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe, dobbeltløp).
Pipe er avsluttet på koffertloft og må føres over tak dersom ildsted skal monteres.
Feieluker må monteres dersom ildsted skal monteres.

# Tilstandsrapport



Pipe er avsluttet på koffertloft.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet vegg bak kjøkken i utleiedel ble utbedret i 2024 pga skadedyr (forsikringssak).

Gulv mot grunn:
Isolert betonggulv direkte på grunn. Uisolert betonggulv i garasjedel.

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

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 83,5 % ved en temperatur på 14,8 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 er det sannsynlig at det er avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Det er påvist fukt i påforede vegger i garasjedel. Det er tegn til muse/rotte ekskrementer i påforet vegg i bod. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av påforede kjellervegger for å avdekke omfanget av eventuelle avvik/skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov. Det bør isoleres på utside av grunnmuren dersom det en gang i fremtiden skal foretas oppgradering av drenering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Måling av relativ luftfuktighet.



Fukt i påforet kjellervegg i garasjedel.

## TG 3 Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapper med åpne trinn.
Det er barnesikringslist mellom trinnene og håndløpere på vegger.

Trappene er fra byggeår.
Trappene 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk v/trappeåpning i loft-etg. Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk v/ trappeåpning i loft-etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres v/ trappeåpning i loft-etg for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp mellom u-etg - hoved-etg.



Innvendig trapp mellom loft-etg - hoved-etg.



Ingen rekkverk v/ trappeåpning i loft-etg.

### Innvendige dører

Furu fyllingsdører (hvitmalte), formpresset profilert dørblad. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom stue - utestue.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør i hoved-etg som ble skiftet i ca 2011/2012. Furu fyllingsdører ble malt i ca 2009.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Flere innerdører tar i karm/terskel. Badedør i hoved-etg har noe fuktutsvelling i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Flere innerdører bør justeres. Badedør i hoved-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør i hoved-etg.

## VÅTROM

### U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

#### Generell

Bad u-etg utleiedel. Areal: 7,4 m².
Keramiske fliser på gulv, malt tapet/malt mur på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjkabinett.
El.avtrekksventil i vegg.

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

Badet ble delvis modernisert i ca 2005/2006 med gulvfliser på gulv og ny baderomsinnredning med servant. Arbeidet ble utført i privat regi. Nytt dusjkabinett ble montert i ca 2020. Eksisterende varmekabler, sluk og vannrør fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

### U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet/malt mur på vegger, malt platekledning i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i himling og i nedre del av tapet. Det er usikker overgang mellom sokkelflis - malt tapet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Himling bør behandles/males. Pga. usikker overgang mellom sokkelflis - malt tapet: Badet bør kun benyttes med lukket dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Fargeforskjell i maling i himling.

U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

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

U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

**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**
• Andre tiltak:
• 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.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.

Selv om det er montert lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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



Røropplegg under servant.

# Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.




Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

### TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

U-ETG > BAD UTLEIEDEL (7,4 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,1 % ved en temperatur på 21,3 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.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

### Generell

Bad/vaskerom hoveddel. Areal: 9,5 m².
Keramiske fliser på gulv, våtromstapet på vegger, mdf panel m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap, toalett, dusjkabinett, innredning/skap, laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Avtrekksventil i himling og el.avtrekksventil i vegg.

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

Bad/vaskerom ble modernisert og utvidet i 2010. Arbeidet ble utført i privat regi. Eksisterende sluker fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger, mdf panel m/led spotlights i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i våtromstapet enkelte steder. Det er usikker overgang mellom sokkelflis - våtromstapet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Pga. usikker overgang mellom sokkelflis - våtromstapet: Badet bør kun benyttes med lukket dusjkabinett.



Overgang sokkelflis - våtromstapet vil ikke tåle fuktbelastning v/ dusjing. Derfor må badet kun benyttes med lukket dusjkabinett slik det gjøres pr. i dag.



Ujevnheter i våtromstapet.

U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

## TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 14 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 23 mm fall fra gulv v/dør til sluk v/vaskemaskin.

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

U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

**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**
• Andre tiltak:
• 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.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.

Selv om det er montert lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv v/ vaskemaskin.

U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap, toalett, dusjkabinett, innredning/skap, laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Baderomsinnredning/innredning/skap har fuktutsvelling i nedre del. Benkeplate har fuktutsvelling på underside.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Baderomsinnredning/innredning/skap med servant og benkeplate må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i skapbunn under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.

## U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling og el.avtrekksventil i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad/vaskerom. På bad/vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av våtrommet fungerer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

## U-ETG > BAD/VASKEROM HOVEDDEL (9,5 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 65,0 % ved en temperatur på 17,7 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 leca mur mellom bad - soverom slik at hulltaking ikke kan avdekke eventuelle avvik i vegg.

Man kan derfor ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basertpå den gjennomførte undersøkelsen.

## HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### Generell

Bad hoved-etg. Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert i 2012. Arbeidet ble utført i privat regi.
Eksisterende vannrør, varmekabler, sluk og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

## HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

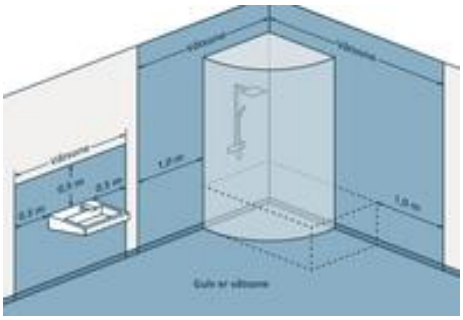
Det er noe ujevne fuger i hjørner. Det er sprekk i en veggflis i dusjsone.
Vindu er plassert i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.


Vindu i våtsone.


Bilde til opplysning.


Sprekk i veggflis i dusjsone.

## HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk. Det er sår i enkelte gulvfliser. Må anses å være normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

# Tilstandsrapport

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.

Gulvfliser som virker å ha delvis løsnet fra fliselim bør lokal utbedres, ev. skiftes.

HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

**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**
• Andre tiltak:
• 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.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (6,2 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre/trapperom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63,8 % ved en temperatur på 20,2 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.

## KJØKKEN

### U-ETG > STUE/KJØKKEN (29,7 M²)

**TG 2 Overflater og innredning**

U-etg. Utleiedel. Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 29,7 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Hoover Grepa).
- Oppvaskmaskin (Matsui).
- Kjøleskap/frys (Gorenje).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Ny benkeplate på begynnelsen av 2000-tallet. Blandebatteri/kran er av nyere årgang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Benkeplate har fuktutsvelling på underside noen steder. Det er fuktutsvelling i nedre del av flere fronter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkenet må påregnes for å lukke avviket.


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.


Røropplegg under vask.

# Tilstandsrapport



Fuktutsvelling på underside av benkeplate.



Fuktutsvelling i nedre del av skapfront.

## U-ETG > STUE/KJØKKEN (29,7 M²)

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Eldre modell. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg/grunnmur.

Nytt ventilatorrør i 2024.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøkkenventilator bør undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes.



Kjøkkenventilator.

## HOVED-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

Hoved-etg. Areal: 13,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer (IKEA, fra 2025):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning har ingen bruksslitasje. Veggoverflater + himling har normal slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

# Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

## HOVED-ETG > KJØKKEN (13,5 M²)

### TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra 2025. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.



Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) til deler av bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i hoveddel og i bod i utleiedel.

Vannrørene er fra byggeår, unntatt pex rør i bad/vaskerom som ble montert i 2010.

Annet:
Det er opplegg for vaskemaskin i bod i utleiedel. Det er sluk i bodgulv.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder opprinnelige kobberrør). Rørfordelingen til pex rør på bad/vaskerom er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

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



Stoppekran på bad/vaskerom i hoveddel.



Stoppekran i bod i utleidel.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene 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.

# Tilstandsrapport



Stakeluke i bod i utleiedel.

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene og kjøkken i hoveddel. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår. Bad i utleiedel har el.avtrekksventil og ventilatorrør i utleiedel går ut igjennom yttervegg/grunnmur. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

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 bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad/vaskerom i hoveddel. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2022. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i bod i utleiedel. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 1996. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstanker er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år (gjelder varmtvannstank i utleiedel). Stikkontakt til varmtvannstank i hoveddel har tegn til varmgang.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:

Stikkontakt til varmtvannstank i hoveddel må skiftes til fast el-tilkobling for å lukke avviket.



Varmtvannstank i bod i utleiedel.



Varmtvannstank på bad/vaskerom i hoveddel.

# Tilstandsrapport



Tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank på bad/vaskerom.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang/trapperom i u-etg i hoveddel.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Overbelastningsvern på 63 ampere. Hovedsikring hoveddel på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
13 ampere. 2 stk.

Sikringsskap i entre i utleiedel.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, ringetrafo.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
13 ampere. 2 stk.

Nye strømmålere i 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad/vaskerom, utestue og i stue karnapp. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i stue/kjøkken og bad i utleiedel.
Varmekabler på bad/vaskerom, bad og i utestue i hoveddel.
Varmepumpe med uttak i stue i hoveddel. Produsent: Mitsubishi Electric. Eldre modell.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger med tre uttak i hoveddel. Motor/beholder er plassert i skap på bad/vaskerom. Produsent: Flexit. Eldre modell.

Pga sentralstøvsugers alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. 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 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

**Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Opplysninger fra eier: El.arbeid på bad/vaskerom, utestue og stikk til uthus er montert av bekjent elektriker.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Opplysninger fra eier: Jeg har ikke samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.**

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

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Opplysninger fra eier: Takstmann påpekte varmgang i stikkontakt til varmtvannstank.**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.**

    **Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.**

    **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.

El.anlegg får automatisk TG 3 når ikke alt el.arbeid er utført av registrert elektrovirksomhet. Kostnadsestimat gjelder generell gjennomgang/kontroll av el.anlegg. Det anbefales en el-kontroll av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets tilstand og tiltak. Kontrollen koster rundt 10.000 - 20.000,- og kostnader for eventuelle utbedringer vil bli endelig avklart når det foreligger en el-rapport på anlegget. Kostnadsestimat gjelder ikke demontering/tilbakeføring av el.arbeid som er utført av bekjent elektriker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sikringsskap i entre/gang/trapperom i u-etg.



Sikringsskap i entre i utleiedel.

# Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue i hoveddel.




Sentralstøvsuger på bad/vaskerom i hoveddel.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil grunnmuren.

Drenering er fra byggeår.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre 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.

Knotteplast bør klemmes med klemlist i øvre del.



Synlig knotteplast inntil grunnmuren. Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

# Tilstandsrapport



Synlig knotteplast inntil grunnmuren. Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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 i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

## TG 2 Terrengforhold

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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**
Overbygd del til badestamp

**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Oppgitt av eier

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

**Vedlikehold**
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

**Beskrivelse**
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Valmtak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.

Uthus benyttes som overbygd del til badestamp.
Uthus har behov for vedlikehold/utbedringer. Råte ble observert noen steder.

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

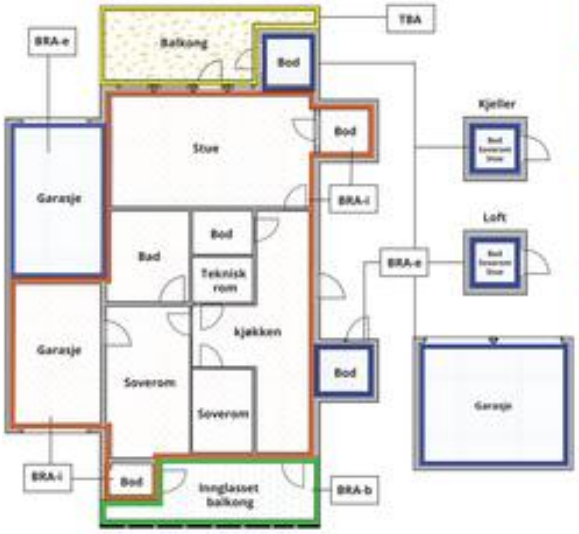
## Hva er måleverdig areal?

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.






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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 med utleiedel

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| U-etg | 84 | 41 | | 125 | |
| Hoved-etg | 119 | | | 119 | 93 |
| Loft-etg | 29 | | | 29 | |
| **SUM** | **232** | **41** | | | **93** |
| **SUM BRA** | **273** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| U-etg | Utleiedel, entre (1,5 m²), bad utleiedel (7,4 m²), soverom (10 m²), stue/kjøkken (29,7 m²), bod (3,2 m²), hoveddel, entré/trapperom (9,7 m²), bad/vaskerom hoveddel (9,5 m²), soverom (7 m²) | Garasje med biloppstillingsplass (41,1 m²) | |
| Hoved-etg | Entré/trapperom (5,5 m²), trapperom til u-etg (3 m²), gang (7,7 m²), bad (6,2 m²), soverom (13,3 m²), soverom 2 (8,9 m²), stue (32,7 m²), kjøkken (13,5 m²), utestue (23,6 m²) | | |
| Loft-etg | Loftstue/trapperom (16,8 m²), soverom (5,9 m²), soverom 2 (5,9 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 5,9 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,4 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,5 m² av bruksarealet i loft-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 høyeste del av stue i hoved-etg er 3,11 m.

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.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppussingsarbeid er utført i privat regi.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu på begge soverom i loft-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt byggetegninger.
Deler av bad/vaskerom i u-etg i hoveddel er inntegnet som bod. Loft-etg er inntegnet som uinnredet loft.
Takark, garasje og utestue er ikke inntegnet i byggetegninger. Nevnte endringer er søknadspliktig hos kommunen.

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.

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1-etg | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1-etg | | Uthus (7,6 m²) | |

### Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig med utleiedel** | 229 | 44 |
| **Uthus** | 0 | 8 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.11.2025 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Johannes Herland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4626 ØYGARDEN | 27 | 389 | 0 | 0 | 1204 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Åsneset 10

**Hjemmelshaver**
Johannes Herland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Ågotnes i Øygarden Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde, Hjeltefjorden og videre mot Askøy og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Ca 1,7 km til Ågotnes med fasiliteter som dagligvarebutikker, bensinstasjon, spisested, hotell, barnehage, skoler, idrettsanlegg mm. Kort avstand til turterreng, samt friluftsaktiviteter.
Landro Skole og Ågotnes Skole i nærområde. Det kan nevnes at CCB-basen har flere store arbeidsplasser innen offshoresektoren. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

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 privat stikkvei fra 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, terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler + garasje.

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

### 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:
1992/1428-4/50 10.02.1992 JORDSKIFTE
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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | | Innhentet via megler/lagret | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger/kommunal info | | Innhentet via megler/lagret | Gjennomgått | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Gjennomgått | | Nei |
| El. spørsmål til eier | | Besvart under befaringen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

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.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Herland, Johannes | 9578-5999-4-967731 | 2025-11-17 13:47:36 |

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
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
32-0287/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Åsneset 10, 5363 ÅGOTNES

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Johannes Herland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 1996

**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: 67483537
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Flising av bad og nytt vegg toalett i 2012

---

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

**Arbeid som er utført:** Menbran og gips på vegger i 2012

---

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

**Arbeid som er utført:** Betongarbeid støping av gulv blei utført av meg sjøl. Rørleger var en som het RørlegerMatiniusen eller noe sånt

**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?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det er bygget ark på taket i 2002 ca

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Har hatt hjelp av en venn som er elektriker

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Byttet varmvannstank med hjelp av rørlegger

---

**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.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat pumpekum som er påkoglet det kommunale anlegget

---

**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?**

Nei

---

**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)**

Nei

---

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

Nei

---

**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

---

**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:** Det blei funnet en død rotte i bakvegg i leiligheten juni 24 Det blei en forsikringsak

---

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

Nei

**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?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Den var godkjent sammen med huset i 1996

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takst 2025

**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?** Taksmannen

**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?**

Ja

**Beskriv:** Banken har heftelse i boligen

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank

---

**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: 32-0287/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Herland, Johannes** | **2025-11-17** |

Identifikasjon

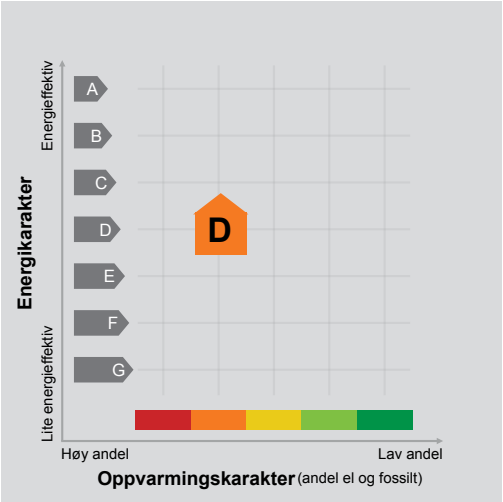
bankID Herland, Johannes

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Åsneset 10 |
| Postnummer | 5363 |
| Sted | ÅGOTNES |
| Kommunenavn | Øygarden |
| Gårdsnummer | 27 |
| Bruksnummer | 389 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 18627906 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-202759 |
| Dato | 10.12.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Tiltak utendørs**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1996 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 281 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)*

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: 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 20: 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.

Øygarden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 27/389
Adresse: Åsneset 10
Dato: 03.11.2025
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

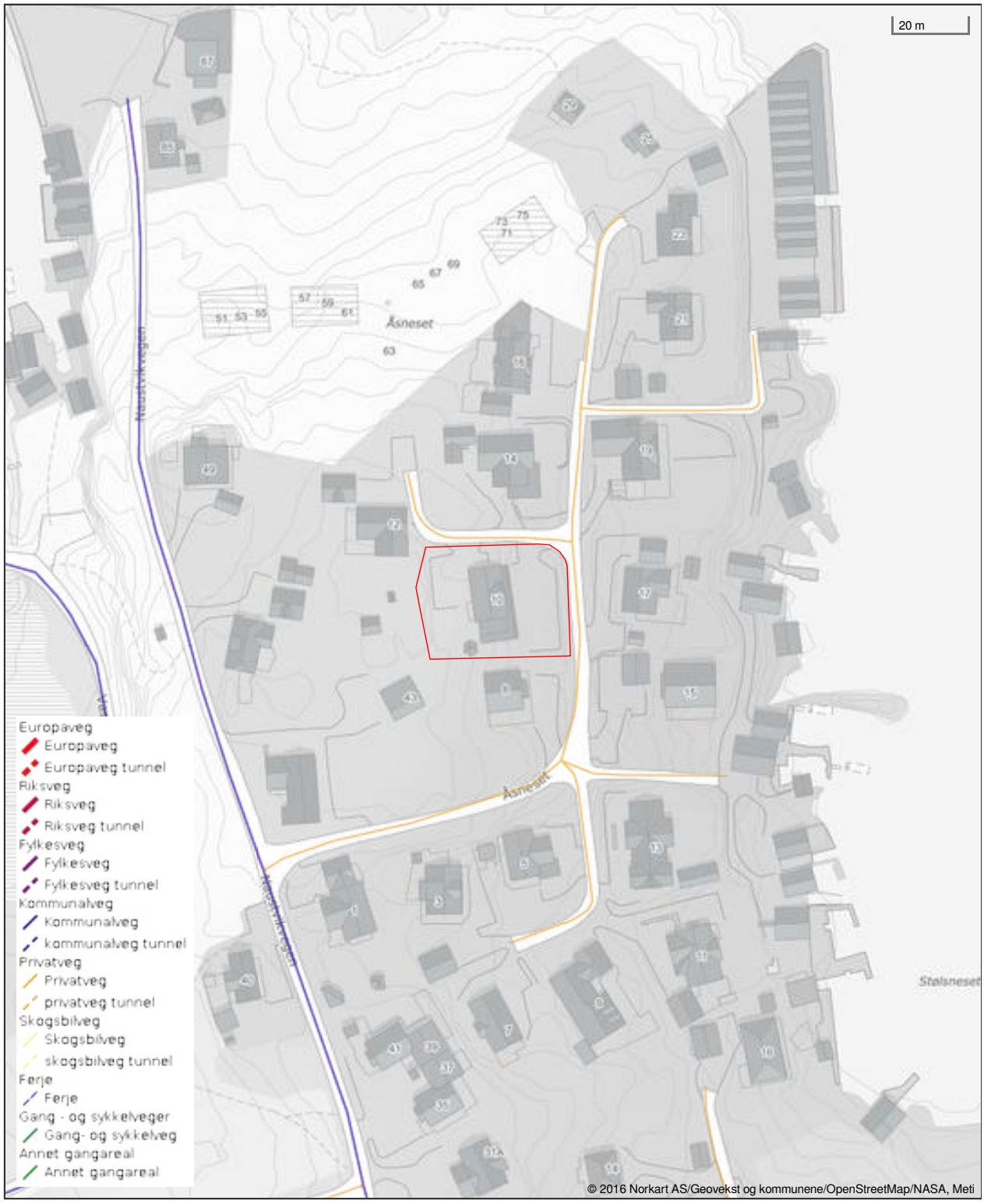



©Norkart 2025

*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: 03.11.2025

# Vegstatuskart for eiendom 4626 - 27/389//




*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: 03.11.2025

# Øygarden kommune

**Adresse:** Ternholmvegen 2, 5337 RONG
**Telefon:** 55097339

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4626 | **Gårdsnr.** | 27 | **Bruksnr.** | 389 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Åsneset 10, 5363 ÅGOTNES | | | | | | | | |

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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620070034 |
| **Navn** | 295 KDP Ågotnes 2008-2020 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.09.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3977/20070034%20F%c3%b8resegner%20kunngjering%20godkjent%20plan.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 204 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 8 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 1 196 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| **Id** | 124620130020 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026) |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.06.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620070034 |
| **Navn** | 295 KDP Ågotnes 2008-2020 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.09.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3977/20070034%20F%c3%b8resegner%20kunngjering%20godkjent%20plan.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 204 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910_9<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 1 196 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 8 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124619900004 |
| **Navn** | 40 RP Ågotnes (27-11) |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 31.05.1990 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/2018/19900004.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 172 $m^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 32 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |

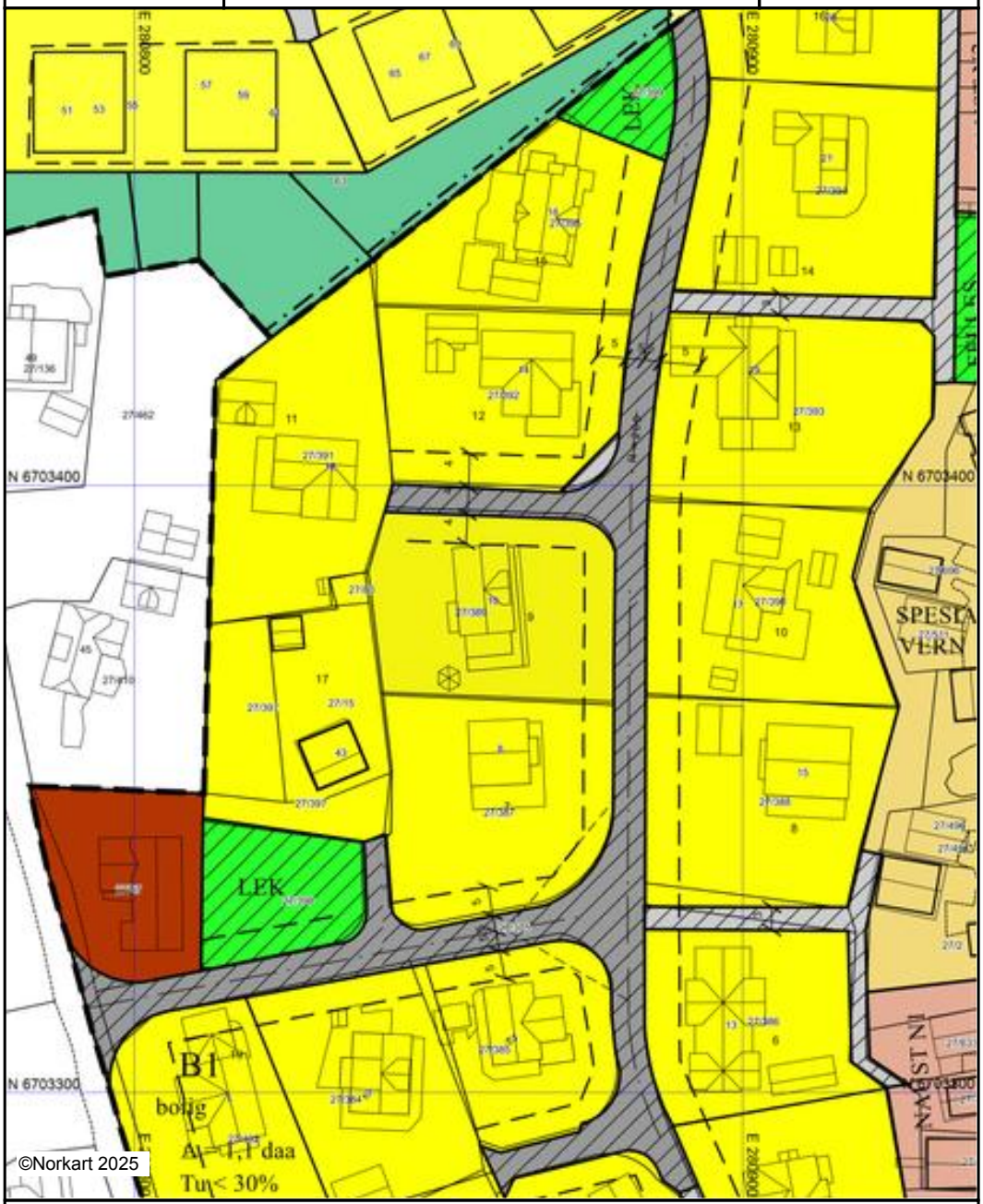
Øygarden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 27/389
Adresse: Åsneset 10
Utskriftsdato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

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**



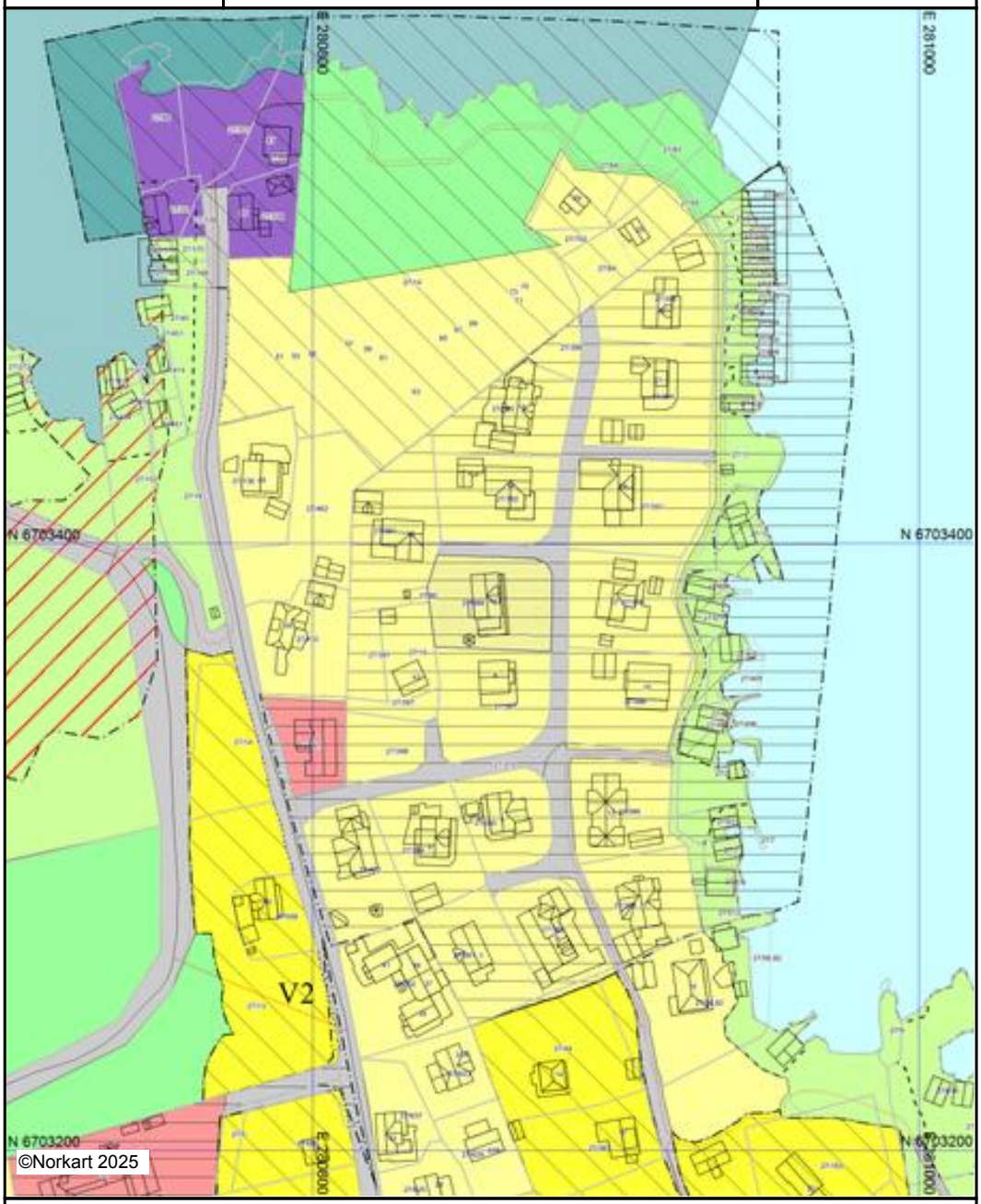
Øygarden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 27/389
Adresse: Åsneset 10
Utskriftsdato: 03.11.2025
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**



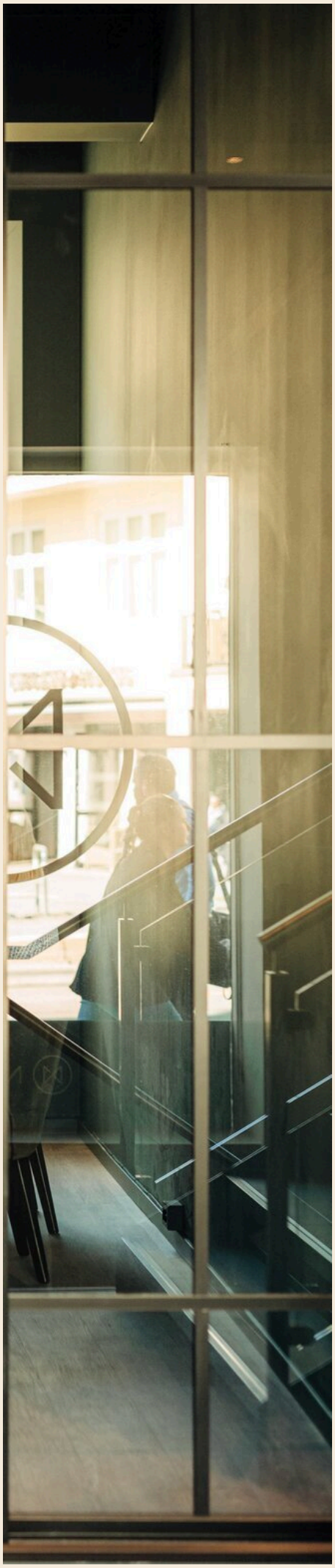
Velkommen til

# 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.



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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## 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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

**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: 32-0287/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsneset 10 5363 ÅGOTNES
Matrikkel: Gnr 27, bnr 389 (ideell andel 1/1) 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:


## Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672