



EIENDOMSMEGLING

STOREBØVEGEN 183





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	27
Tekniske dokumenter	47

VELKOMMEN TIL

Storebøvegen 183

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Storebøvegen 183!

Drømmer du om å skape din egen boligdrøm? Denne eneboligen med utleiedel gir deg en unik mulighet til å modernisere etter egne ønsker.

Boligen ligger i et rolig og etablert område på Storebø, med kort vei til skole, barnehage, daglige servicetilbud, kollektivtransport og idrettsanlegg. Med romslig tomt, flere uteområder og parkering både i dobbelgarasje på egen tomt, er alt lagt til rette for en praktisk hverdag. Utleiedelen er allerede utleid, noe som gir gode leieinntekter fra dag én!

Høydepunkter:

- Enebolig med utleiedel.
- Flere uteområder og stor balkong
- Parkering i garasje og på tomten
- Kort vei til alt du trenger i hverdagen



Ditlev William Haukenes

Eiendomsmegler | Partner

954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Storebøvegen 183

Prisantydning	3 900 000
Omkostninger	117 662
Totalpris	3 998 045
Bruksareal	239 m ²
BRA-i	175 m ²
BRA-e	20 m ²
Soverom	5
Bad	2
Eierform	Eier
Byggeår	1962
Tomt	1 322 m ² eiet tomt







































EIENDOMMEN

Enebolig med utleie sentralt på Storebø. Barnevennlig med nærhet til skole, barnehage og fritidstilbud

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 239,0 m²

- BRA-i: 175,0 m²

- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Enebolig som strekker seg over tre plan og har følgende innhold:

Underetasje: Gang (3,8 m²) og vaskerom (6,4 m²) .

Underetasje - Hybel: gang (8,9 m²), bad (1,1 m²), soverom (8,6 m²), kott (1,9 m²) og stue/kjøkken (24,6 m²).

Hovedetasje: Entré (2,5 m²), bad (3,1 m²), gang (8,8 m²), WC (1,6 m²), stue (42,8 m²) og kjøkken (9,9 m²) .

Loftsetasje: Gang (8,5 m²) og fire soverom (8,7 m², 7,2 m², 12,0 m² og 9,0 m²).

Boligen har også tilhørende vinterhage som måler 19,8 m².

Standard

Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Storebøvegen 183 - En meget innholdsrik enebolig med flotte kvaliteter og en super beliggenhet i vakre og

fridige omgivelser! Beliggenheten gir deg kort avstand til det man måtte ha behov for i hverdagen, slik at alt ligger tilrettelagt for en effektiv hverdag og flotte fridager. Eneboligen strekker seg over tre plan og har utleiedel i underetasjen.

Entréen er lys og pen med flott laminat på gulv. Det er god plass til å sette fra seg både sko- og yttertøy i praktisk speilgarderobeløsning.

Boligens samlingspunkt, stuen, er et romslig og luftig rom med et lunt og behagelig fargevalg på vegger. Her er det god plass til å innrede etter eget ønske og behov. Det er både plass til sofa- og sittegruppe, samt annet møblement. Rommet har store vindusflater som fyller rommet med herlig naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. I stuen er det både varmepumpe og vedovn som kommer godt med på de kaldere månedene. Fra stuen er det tilkomst til stor terrasse på ca. 55 m². Terrassen strekker seg rundt huset og fungerer som en forlengelse av stuen på de fineste sommerdagene. Her kan man nyte herlige solforhold fra morgen til kveld. På regnværsdager kommer den praktiske vinterhagen også godt med. Her er det god plass til å innrede slik man selv ønsker.

Boligen har delvis åpen stue- og kjøkkenløsning slik at man enkelt kan være en sosial vert for gjestene sine. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og vitrineskap og har benkeplate i laminat. Hvitvarer er stekeovn med keramisk platetopp fra Gram, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøleskap med frysedel.

Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for kokken og deg som liker å briljere på kjøkkenet.

Hoveddelen av boligen har fire soverom som hhv. måler 8,7 m², 7,2 m², 12,0 m² og 9,0 m². Rommene har delikate og tidsriktig fargevalg på veggene og er luftige, gode rom. Rommene kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet møblement dersom ønskelig. Det er også soverom i utleiedel i underetasjen som måler 8,6 m².

Boligens hoveddel har et bad og WC. Rommene er flislagt og innredet med profilerte fronter, heldekkende servant og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler på gulv, plasts luk og elektrisk vifte på vegg. Det er også bad i underetasjen i utleiedelen av boligen.

Boligen har også praktisk vaskerom i kjeller som måler 6,4 m².

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Patrik Bang.

Grunnmur og fundamentering:

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Tak/taktekking:

Saltak. Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og betongtakstein.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

To sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming

Vedovn i stue i hoveddel.

Varmepumpe i stue i hoveddel.

Varmepumpe i stue/kjøkken i hybel.

El. varmekabler på begge bad og i entré i hovedetasjen.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Tilstandsrapport

Takstmann: Patrick Bang

Takstfirma: Bang Takst AS

Dato for takst: 27.06.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Manglende snøfanger over inngangsparti (TG 3):

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler snøfanger på tak over inngangsparti (krav ved oppføringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Estimert omfatter etablering av snøfanger over inngangsparti. Evt. kan det monteres baldakin eller lignende.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Vinduer med råteskader (TG 3):

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert råteskader i soveromsvinduer i loftsetasjen (mot sør).

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG | Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 3):

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

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

Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke

dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt over 30 mm nivåforskjell i stue/kjøkken i hybel. I hovedetasjen ble det målt mellom 0-20 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger. Grunnet mye møblering etc., var det begrenset tilkomst for å kontrollere skjevheter i loftsetasjen i sin helhet.
- En del «svikt» i gulv ved normal gange.
- Det ble registrert mit i etasjeskillere (sett fra tilgjengelige rom i underetasjen).

Konsekvens/tiltak:

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

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

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

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere.
- Bytte av overflater.

- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2. Estimater omfatter kun evt. avretting i stue/kjøkken i hybel hvor det ble målt over 30 mm nivåforskjeller.

- Mit bør behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted (TG 3):

Pipe: Teglsteinspipe.

Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Merk at det mangler ildfast plate under sotluke. Det anbefales å montere ildfast plate for å hindre glør fra aske ved åpning. Tilsynsrapporter fra feier med evt. avvik er ikke mottatt/kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe (TG2)
- Rennemerker fra sotluke/feieluke (TG2).
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (TG2).
- Pipevanger er dels ikke synlige (TG3).
- Slitasje på skorstein (TG2).

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier vedr. behov for tiltak. Estimater omfatter kun synliggjøring av pipevanger grunnet gitt TG3 for dette punktet.
- Det anbefales å montere takhette på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper (TG 3):

Mellom underetasje og hovedetasje: Lukket furutrapp.

Mellom hovedetasje og loftsetasje: Lukket tretrapp med teppe i trinn. Profilert rekkverk med spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler rekkverk på trapp ned til underetasjen (TG3).
- Bratt trapp til underetasjen som ikke egner seg som adkomst mellom rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Utbedring/ending av trapp krever med omfattende bygningsmessige ombygginger og vurderes ikke som rasjonelt ut i fra dagens bruk.
- Det bør etableres rekkverk på trapp ned til underetasjen. Estimater omfatter kun etablering av enkelt rekkverk grunnet gitt TG3. Øvrige punkter vurderes som TG2, hvor det ikke er krav om å sette kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE | VASKEROM | Sluk, membran og tettesjikt (TG 3):

Støpejernssluk. Smøremembran smurt ned på sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering av hele våtrommet. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE | HYBEL - BAD | Sluk, membran og tettesjikt (TG 3):
Støpejernssluk. Noen synlige membranrester i sluk. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering av hele våtrommet innen kort tid. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE | BAD | Sluk, membran og tettesjikt (TG 3):

Støpejernssluk. Ukjent tettesjikt.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering av hele våtrommet innen kort tid. Kostnadsestimat: Over 300 000

Boligen har fått følgende TG2:

UTVENDIG | Taktekking (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og betongtakstein.

Ukjent alder.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til

60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vurdering er gitt på bakgrunn av antatt alder. Sannsynligvis er taktekingen over 25 år gammel.

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag (TG 2):

Takrenner og nedløp i plast. Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vedr. levetid:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra

bygningen.

Veggkonstruksjon (TG 2):

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende lufting bak kledning, som kan medføre økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merk: Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Misfaring på undertak. Stedvise fuktskjolder.
- Noe mit på taksperrer.
- Begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

- Mye lagring begrenset kontrollen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.
- Mit bør behandles.
- Overvåk tilstanden.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om skjulte forhold.

Vinduer (TG 2):

Underetasje: Vinduer fra 1978. PVC-vinduer fra rundt 2015 på vaskerom og soverom.

Hovedetasje:

Vinduer i stue fra 2023. Vindu på kjøkken fra 2014.
Vinduer på bad og WC fra antatt 70-tallet.

Loftsetasje:

Vinduer fra 1992.

Takvindu fra antatt samme tid. Nytt glass i ett takvindu.
Råte i to vindu mot sør (se eget punkt).

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.
- Tetting rundt vinduer bør kompletteres. Det anbefales å følge vindusleverandørens anbefalinger.

Vinduer med råteskader (TG 3):

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert råteskader i soveromsvinduer i loftsetasjen (mot sør).

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkongdør (TG 2):

Skyvedør med to-lags isolerglass i alu. karmen. Dør av eldre alder. Nytt glass i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje. Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold. Pakninger o.l. skiftes etter behov.

Ytterdør til hybel (TG 2):

Ytterdør med tre-lags isolerglass i trekarmen. Dør fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Døren bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak: • Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dør på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2):

Terrasse på ca. 55 m² med utgang fra stue (eks. areal av vinterhage). Trykkimpregnerte terrassebord og

rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,95 meter.

Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende terrassebord/åpning mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

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

INNENDIG | Overflater (TG 2):
Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av slitasje, spesielt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgraderinger.

Radon (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Det ble foretatt hulltaking fra vaskerom. Det ble ikke registrert unormale verdier.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Futsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av

sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Krypkjeller er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Det ble registrert borebiller under trapp samt enkelte innsekter (indikerer fuktig miljø).

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Ventilasjonsløsningen i underetasjen bør forbedres.
- Overvåk tilstanden og foreta tiltak etter behov.

Krypkjeller (TG 2):

Boligen har krypkjeller. Denne ble inspisert fra luke (begrenset tilkomst).

Kommentar: Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

- Det er svak ventilering i krypkjelleren. Manglende ventiler fører til stillestående luft og dårlig uttørking.
- Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er observert edderkopppnett og kokonger i stort omfang. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Lukt av jord, fukt eller mugg ble registrert i krypkjelleren, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning.
- Isolasjonen i bjelkelaget er stedvis løsnet, hvilket kan redusere isolasjonsevnen og gi fuktfare.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Rotoravfukter bør vurderes.
- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Dette krever nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk.
- Krypkjelleren bør jevnlig kontrolleres

VÅTROM | UNDERETASJE - VASKEROM | Overflater vegger og himling (TG 2):

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger

UNDERETASJE | VASKEROM | Overflater gulv (TG 2):

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert

med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket. For å få TGo/TG1 må gulvet bygges om, noe som sjeldent vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Vær oppmerksom ved bruk (i forhold til evt. lekkasjevann).

Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

Ventilasjon (TG 2):

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning..

UNDERETASJE | HYBEL - BAD | Overflater vegger og himling (TG 2):

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Sprekker i enkelte fliser.
- Svertesopp på overflater.
- Usikker rørgjennomføring tilknyttet avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

Overflater gulv (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil være naturlig å gjøre tiltak ved oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avløp fra servant er tapet igjen med Duct-tape.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokal utbedring.

Ventilasjon (TG 2):

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE | BAD | Overflater vegger og himling (TG 2):

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Baderomspanel er montert ned mot sokkelflis. Usikker løsning.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Det er påregnelig med oppgraderinger.

Overflater gulv (TG 2):

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

• 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.

Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 2):

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra stue. Det er høyst sannsynlig plankevegger eller lignende mot dusjsone, som ikke muliggjør hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observasjoner i krypkjeller rom ligger under badet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

• Det kan ikke utelukkes behov for tiltak tilknyttet tilliggende konstruksjoner ved oppgradering av badet.

KJØKKEN | UNDERETASJE - HYBEL | Overflater og innredning (TG 2):

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Elto
- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Bauknecht
- Frittstående kjøleskap med frysedel (ukjent merke).

Integrert ventilator Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Kjøkkenet fungerer for dagens bruk, men må oppgraderes dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Avtrekk (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

HOVEDETASJE | KJØKKEN | Overflater og innredning (TG 2):

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat (med kontaktplast) og nedfelt

stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator fra Flexit. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Fornyet i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del slitasje på innredning/overflater.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Avvik er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov

SPESIALROM | HOVEDETASJE - WC | Overflater og konstruksjon (TG 2):

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

Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett. Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Overflater fornyes etter ønske/behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER | Vannledninger (TG 2):
Vannforsyningsrør av kobber. Utvendig vannuttak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør (TG 2):

Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tidvis tett avløp fra dusj (se nærmere info under "utvendige vann- og 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.
- Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ventilasjon (TG 2):

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Se eget punkt under "rom under terreng" for nærmere informasjon/tiltak.

Varmepumpe i underetasje (TG 2):

Luft-til-luft varmpumpe fra Toshiba med innedel i stue/kjøkken. Varmepumpe av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD | Fuktsikring og drenering (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

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

Vurdering av avvik:

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

konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o

eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll/vedlikehold av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

Terrengforhold (TG 2):

Se kommentarer under avvik.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er etablert bed/ beplantning inntil grunnmur/ringmur. Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger (TG 2):

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør.

Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tidvis tett avløp fra dusj. Mulig sprekk i avløpsrør mot drenerende masser.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Konf. Vitek ifb. med gjennomført kamerainspeksjon og behov for tiltak.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Selger opplyser om tidvis tett avløp fra dusj. Ikke problem i resten av boligen.

Kamerainspeksjon av avløp i kjeller, muntlig tilbakemelding om sprekk i avløpsrør mot drenerende masse, ingen feil ellers. Arbeid utført av Vitek.

Lekkasje under kjøkken, utbedret med nytt kjøkken og blande batteri. Ny isopor og gulvplater. Fukt på soverom pga kondens av møblering mot yttervegg. Ingen følgeskader.

Sprekker i mur ved kjeller, og ved inngangsparti.

Rotter i blindkjeller, utbedret via forsikring.

Selger opplyser om at det er observert skjeggkre i boligen. Beskrivelse av omfang: "Sett et par det siste året, ikke i det siste. Satt ut feller."

Oppgradert sikringsskap i 2016. Arbeid utført av Austevoll el-installasjon.

Byttet vinduer i første etasje, glass i terrassedør og takvindu. Ny ytterdør i 2024. Arbeid utført av XL bygg, Reco.

Boligen selger med utleiedel: hybel/leilighet i kjeller. Utleiedelen er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen har vinterhage som ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Selger opplyser om at "Austevollspakken" kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser.

Deler av tomt er solgt til Vestland fylkeskommune ifbm veiutbygging. Deler av tomt vil være midlertidig ervervet i perioden veiutbygging pågår.

Tekniske installasjoner

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 198 liter.

To sikringsskap med automatsikringer.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

1322,00 m² eiet tomt.

Parkering

I dobbelgarasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Møbler i utleiedel følger handelen.

Hvitevarer som oppvaskemaskin og komfyr på kjøkken medfølger handelen.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i idylliske og naturlige omgivelser på Storebø i et populært område. Boligen har den perfekte beliggenheten for deg som vil nyte rolige fridager og effektive hverdager med alt du trenger innenfor kort avstand.

Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i en gate uten gjennomgangstrafikk.

3 minutter kjøring unna ligger sentrumsbygg med dagligvarebutikken Rema 1000. Her har man også treningssenteret Livsstilsenteret. Videre nedover mot havnen har Austevollbadet nylig åpnet. Her har de både 25 meters og 12 meters basseng. Videre er ikke turen lang til Storebøportalen hvor det er mange flotte butikker, apotek, tannlege og helsesenter.

Ønsker man et bedre måltid kan man ta turen til Casa Mia som ligger i Prestehagen bare et steinkast unna. De driver også puben Drengastovo som er åpen i helgene. Videre på prestaneset er det blitt laget til en flott badeplass som ligger like ved CM café, her får du

både mat, drikke og iskrem til varme sommerdager. Her kan du virkelig nyte vakre solfylte dager!

Det er fra boligen omtrent 25 minutters kjøretur til vakre Bekkjarvik havn hvor man finner det aller meste av servicetilbud og fasiliteter. På Bekkjarvik Torg finner man blant annet dagligvarebutikker, spa, vinmonopol, legesenter, apotek, klesbutikk og blomsterforhandler. Det anerkjente Bekkjarvik Gjestgiveri med hotell, restaurant og rosehage ligger like over veien. Bekkjarvik Gjestgiveri er oppgitt som en av "De historiske", som er en medlemskapsbasert næringslivsorganisasjon der hoteller og restauranter med bygninger av verneverdig betydning er samlet. Med restaurantsjef Ørjan Johannessen (Bocuse d'Or vinner 2015) er dette en attraksjon som trekker mange turister spesielt sommerstid, men også resten av året.

Det er fra boligen ca. 10 minutters kjøring til Hufthammar Ferjekai med hyppige fergeavganger til Krokeide Kai med 15 minutters kjøring til Lagunen Storsenter. Det går også hurtigbåt herfra som tar deg direkte til Bergen sentrum (Strandkaiaen) på under en time.

Boligen er supersentral - Her har man alt man måtte tenke seg av både servicetilbud og flotte omgivelser - Velkommen!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 3732657

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre m.m. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for standardgebyr for brannsyn/feiing, avløp, vann og renovasjon.

Det forekommer årlig avgift inkl. mva ved montert ildsted (686,- per år ved montert ildsted). Avløp, vann og renovasjon blir fakturert av Austevoll Vatn og avløp SA.

SIM AS tømmer avløpstanker i Austevoll kommune.

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Austevoll kommune.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 716 453,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 865 810,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 97 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 017 662,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg, selveier/rekkehus: 11.000,- Enebolig/tomannsbolig: 16.000,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger godkjente byggetegninger på hoveddel eller utleiede. Megler kan ikke sjekke dagens bruk opp mot byggetegning, da det ikke foreligger tegninger. Megler har gjort ytterligere undersøkelser uten hell. Det er ikke mulig for megler å si om hybelen er godkjent bygget eller ikke.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser videre at bygget er ført opp før 1965 og før bygningslov og søknadsplikt. Bygget er godkjent brukt og utført i samsvar med oppføringstidspunkt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplan:

PlanID: 999
Delarealer: 1322 kvm.
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 511 kvm.
KPHensynssonenavn: H220_36
KPStøy: Gul sone iht. T-1442
ID: 20130012
Navn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021 Plantype:
Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 18.06.2013

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf

Reguleringsplaner:

PlanID: 20200002

Navn: Detaljreguleringsplan for gnr. 43 bnr. 0546 mfl. Storebø. Fv. 546 Storebøvegen.

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.04.2022

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/2144/462520200002_F%c3%b8resegn_27092022.pdf

Delarealer:

Delareal 3 kvm.

Formål Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Feltnavn: o_SKFo8

Delareal 51 kvm.

RPHensynssonenavn: H140

RPSikring Frisikt

Delareal 265 kvm.

Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde

Delareal 1 kvm.

Formål: Veg

Feltnavn o_SV31

Delareal 12 kvm.

Formål: Kollektivholdeplass

Feltnavn: o_SKHo6

Delareal: 93 kvm

Formål: Gang-/sykkelveg

Feltnavn: o_SGS09

Delareal 265 kvm.
Formål: Boligbebyggelse
Felt navn: BB

Delareal 102 kvm.
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Felt navn: o_SVG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i forbindelse med utbedring av Storebøvegen vil være arbeid som påvirker boligen. Foremålet med planen er utbedring fylkesvegen mellom Storebø og ungdomsskolen, ei strekning på omtrent 2 km. Dette innebærer breiddeutviding av køyrevegen, utbedring av gang- og sykkelveg og utbedring av kryss/avkrysser og busshaldplassar. I forbindelse med dette har selger blitt pålagt å selge mindre deler av tomten til kommunen. Se vedlagt kart for sluttresultatet.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet privat avløpsanlegg.
SIM IKS tømmer avløpsanlegg og fakturerer per tilknyttet abonnement.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1479937, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 202024, tgl. 01.06.1960 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Storebøvegen 183
43/154/0/0 i Austevoll

Type bolig: Enebolig

Selger

Synne Hjertøy Andersen og Henrik Storesund

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00126
Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes
+47 95 45 10 55
ditlev@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.



TEKNISKE DOKUMENTER

Storebøvegen 183

Nabolagsprofil

Storebøvegen 183 - Nabolaget Storebø - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Skår	1 min	
Linje 530, 531, 532	0.1 km	
Storebø båtkai	16 min	
Linje 2078	1.5 km	
Storebø terminal	19 min	
Linje 530, 531, 532	1.8 km	
Bergen Flesland	2 t 17 min	

Skoler

Storebø skule (1-7 kl.)	12 min	
343 elever, 21 klasser	1.2 km	
Austevoll ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min	
241 elever, 16 klasser	1.2 km	
Austevoll vidaregåande skule	4 min	
200 elever, 12 klasser	2.9 km	
Fitjar vidaregåande skule	1 t 29 min	
250 elever, 20 klasser	25 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

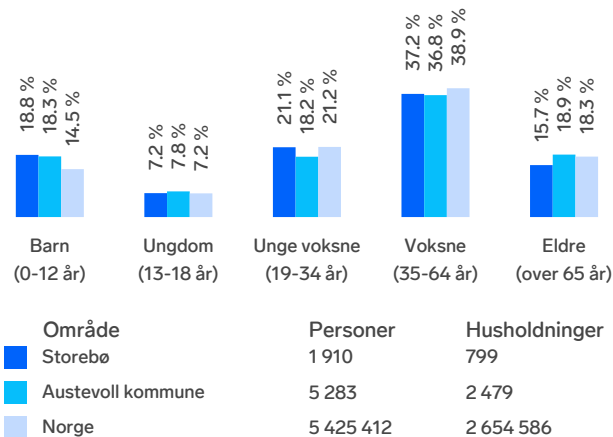
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Storebø Fus barnehage (1-5 år)	5 min	
46 barn	0.5 km	
Eventus Sol-Li barnehage (1-5 år)	3 min	
101 barn	2 km	
Sjøliv Fus barnehage (0-5 år)	5 min	
45 barn	5 km	

Dagligvare

Coop Extra Storebø	4 min	
PostNord	0.4 km	
Rema 1000 Storebø Senter	14 min	
Post i butikk, PostNord	1.3 km	

Primære transportmidler

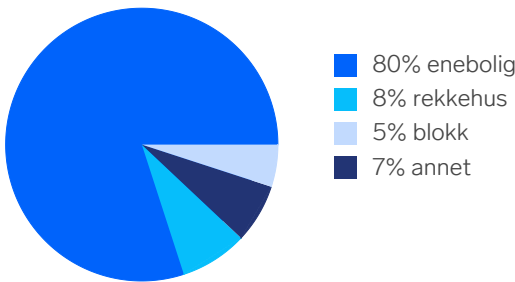
-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

-  **Gateparkering**
Lett 96/100
-  **Trafikk**
Lite trafikk 94/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

Sport

-  Austevoll idrettsanlegg 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km
-  Austevollbadet 16 min 
Svømmebasseng 1.5 km
-  Livsstilsenteret 14 min 

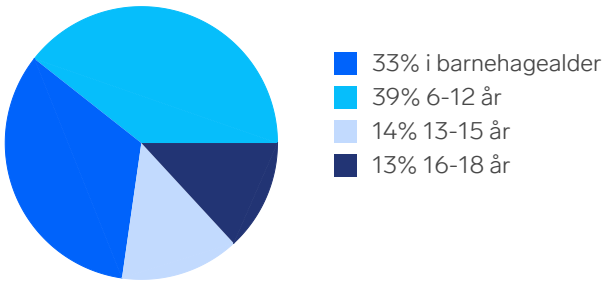
Boligmasse



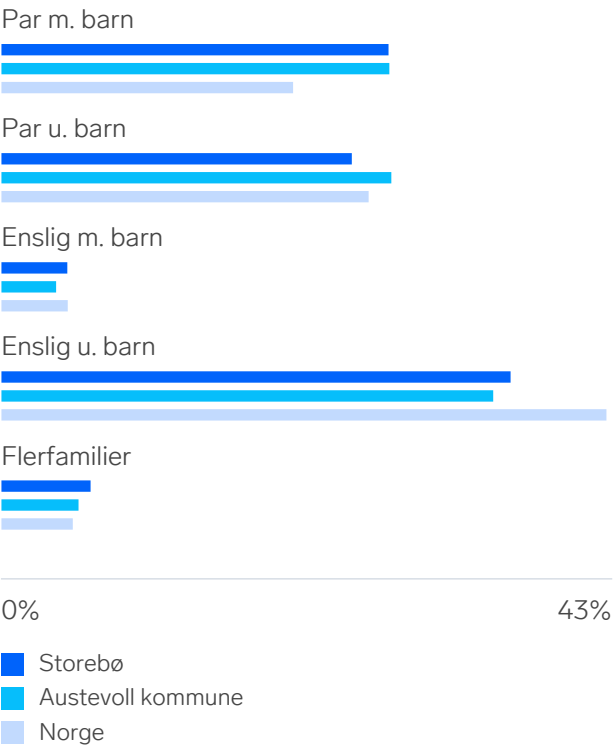
Varer/Tjenester

-  Handelshuset Odd Larsen 1 t 29 min 
-  Apotek 1 Austevoll 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

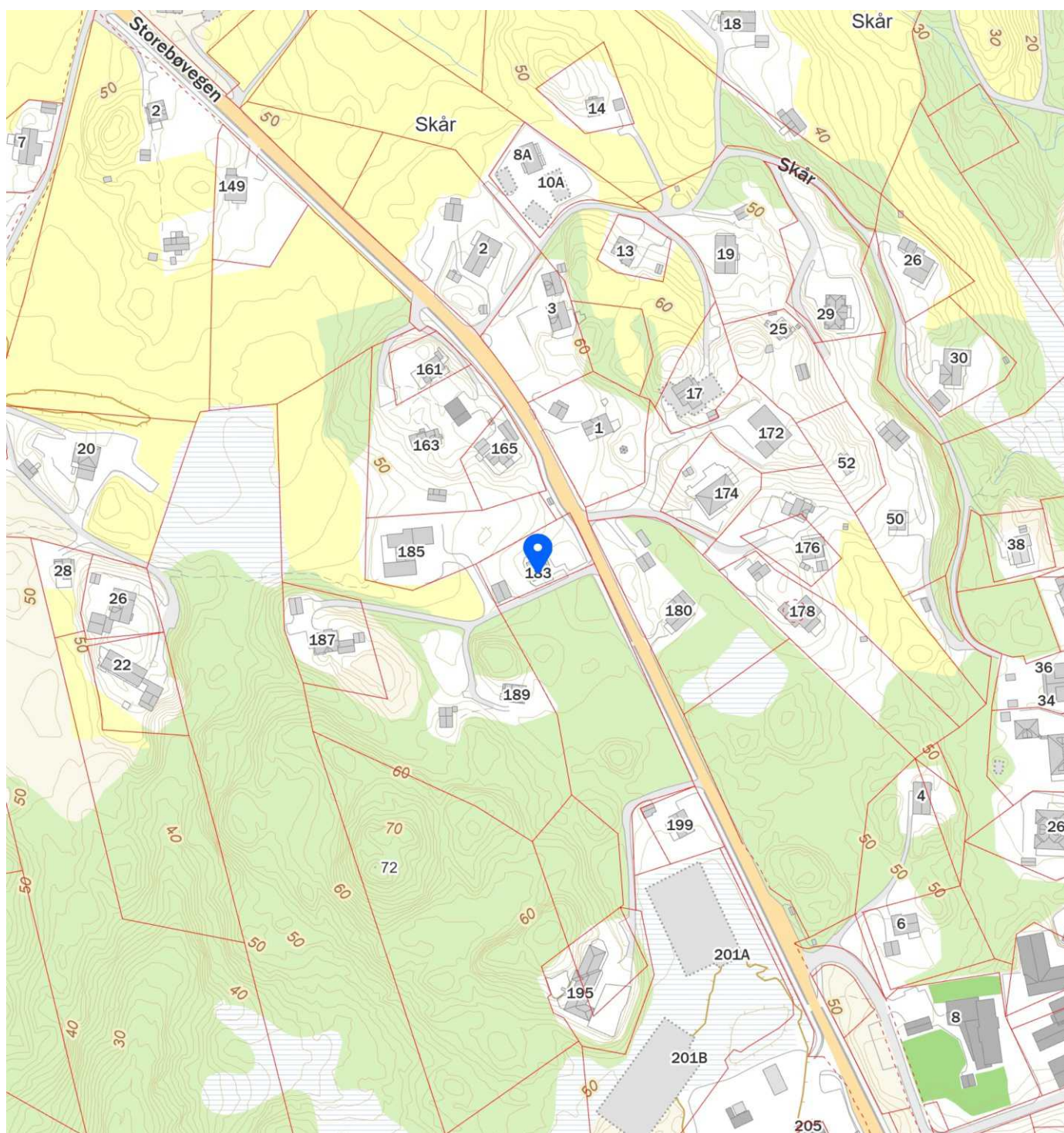
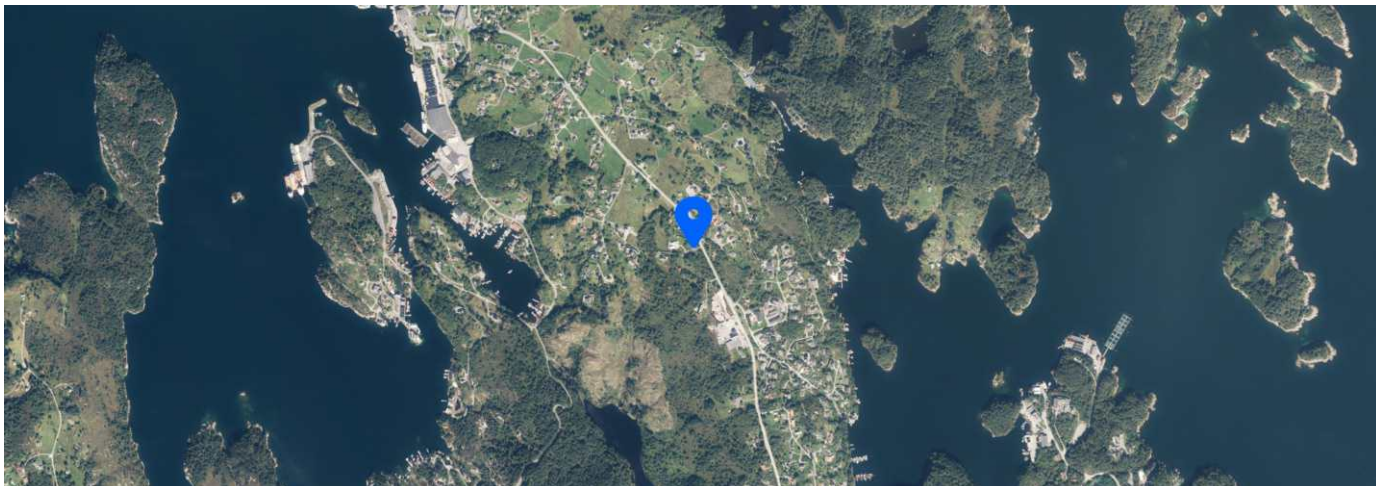


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig med hybel
 Storebøvegen 183, 5392 STOREBØ
 AUSTEVOLL kommune
 gnr. 43, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2686

Referansenummer: FK2457

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Enebolig oppført over tre etasjer.
Garasje på 44,0 m².
Terrasse på ca. 55 m².
Vinterhage på 19,8 m².

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Storebø med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehager samt alle servicetilbud. Eiendommen har en stor tomt, gode solforhold og utsikt over nærområdet. Ca. 3 minutters kjøreavstand til flere servicetilbud, dagligvare etc. på Storebø og ca. 7 minutters kjøreavstand til Hufthamar Ferjekai.

TOMT

Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje.
Biloppstillingsplass utenfor garasje.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamentering:

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

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

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfasett trekledding.

Tak/taktekking:

Saltak.

Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og betongtakstein.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Gang (3,8 m²)

Keramiske fliser på gulv

Vaskerom (6,4 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater/murvegger og malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Underetasje - Hybel:

Gang (8,9 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og malte flater i himling.

Bad (1,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,6 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Sikringsskap.

Kott (1,9 m²)

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

Stue/kjøkken (24,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Hovedetasje:

Entré (2,5 m²)

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad (3,1 m²)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsfliser på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang m/trapp (8,8m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

WC (1,6 m²)

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

Stue (42,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Varmepumpe og vedovn.
Utgang til terrasse.

Kjøkken (9,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loftsetasje:

Gang (8,5 m²)

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

Soverom (8,7 m²)

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

Soverom (7,2 m²)

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

Soverom (12,0 m²)

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

Soverom (9,0 m²)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
To sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue i hoveddel.
Varmepumpe i stue i hoveddel.
Varmepumpe i stue/kjøkken i hybel.
El. varmekabler på begge bad og i entré i hovedetasjen.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybel

- Det foreligger ikke tegninger

- Takstmann er ikke forelagt tegninger av boligen. Evt. godkjenning av leilighet i underetasjen er ikke kontrollert.

Garasje

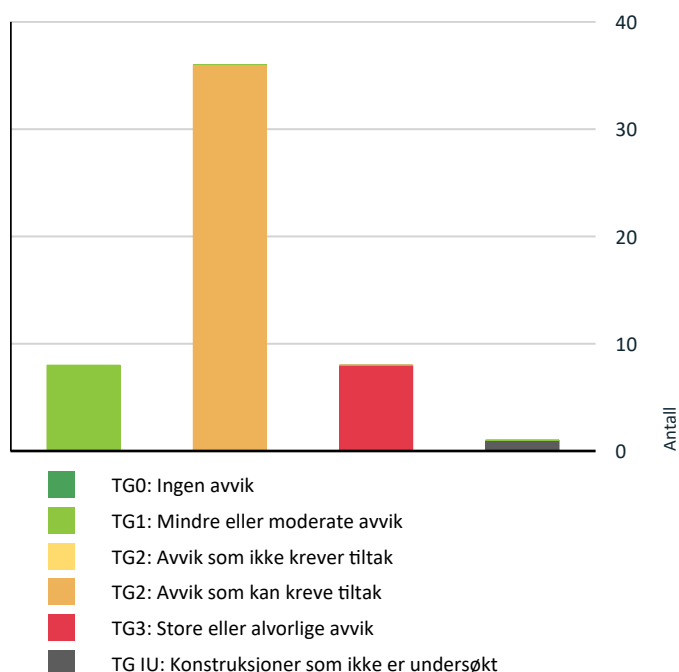
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer

[Gå til side](#)

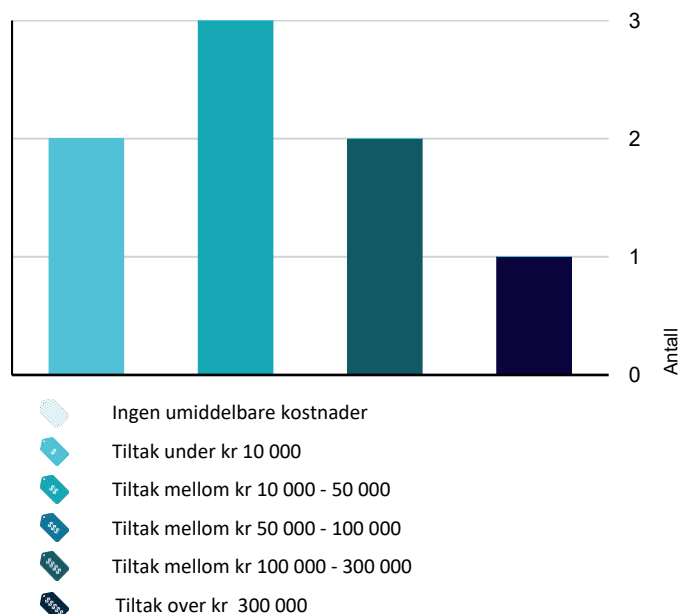
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Manglende snøfanger over inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer med råteskader [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad (1,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør til hybel [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i underetasjen [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (6,4 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad (1,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad (1,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad (1,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad (1,1 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje - Hybel > Stue/kjøkken (24,6 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje - Hybel > Stue/kjøkken (24,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (3,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > WC (1,6 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (9,9 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er i hovedsak jevnlig vedlikehold. Det må påregnes en del oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard i deler av boligen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og betongtakstein.

Ukjent alder.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vurdering er gitt på bakgrunn av antatt alder. Sannsynligvis er taktekingen over 25 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

Vedr. levetid:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- 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 bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.



TG 3 Manglende snøfanger over inngangsparti

Se kommentarer under avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler snøfanger på tak over inngangsparti (krav ved oppføringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Estimert omfatter etablering av snøfanger over inngangsparti. Evt. kan det monteres baldakin eller lignende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende lufting bak kledning, som kan medføre økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Misfaring på undertak. Stedvise fuktskjolder.
- Noe mit på taksperrer.
- Begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
- Mye lagring begrenset kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen.
- Mit bør behandles.
- Overvåk tilstanden.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om skjulte forhold.



TG 2 Vinduer

Underetasje:

Vinduer fra 1978.

PVC-vinduer fra rundt 2015 på vaskerom og soverom.

Hovedetasje:

Vinduer i stue fra 2023.

Vindu på kjøkken fra 2014.

Vinduer på bad og WC fra antatt 70-tallet.

Loftsetasje:

Vinduer fra 1992.

Tilstandsrapport

Takvindu fra antatt samme tid.
Nytt glass i ett takvindu.
Råte i to vindu mot sør (se eget punkt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Ufullstendig tetting rundt vinduer i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.
- Tetting rundt vinduer bør kompletteres. Det anbefales å følge vindusleverandørens anbefalinger.



TG 3 Vinduer med råteskader

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert råteskader i soveromsvinduer i loftsetasjen (mot sør).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.

Merk:
Dør bør justeres noe da den "subber" i dørterksel.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Skyvedør med to-lags isolerglass i alu. karmen.

Dør av eldre alder.

Nytt glass i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold. Pakninger o.l. skiftes etter behov.



TG 2 Ytterdør til hybel

Ytterdør med tre-lags isolerglass i trekarmen.

Dør fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Døren bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dør på sikt eller etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 55 m² med utgang fra stue (eks. areal av vinterhage).

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,95 meter.

Tilstandsrapport

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Manglende terrassebord/åpning mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av slitasje, spesielt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Tilstandsrapport

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt over 30 mm nivåforskjell i stue/kjøkken i hybel. I hovedetasjen ble det målt mellom 0-20 mm nivåforskjeller ved stikkmålinger. Grunnet mye møblering etc., var det begrenset tilkomst for å kontrollere skjevheter i loftsetasjen i sin helhet.
- En del «svikt» i gulv ved normal gange.
- Det ble registrert mit i etasjeskillere (sett fra tilgjengelige rom i underetasjen).

Konsekvens/tiltak

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

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

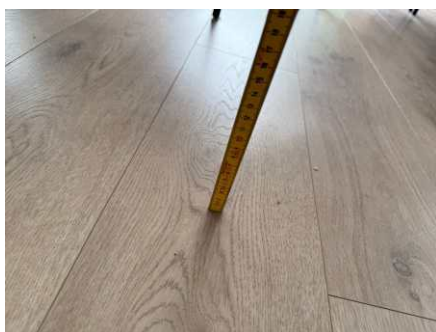
Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

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

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimatet omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2. Estimaten omfatter kun evt. avretting i stue/kjøkken i hybel hvor det ble målt over 30 mm nivåforskjeller.

- Mit bør behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Tilstandsrapport

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Merk at det mangler ildfast plate under sotluke. Det anbefales å montere ildfast plate for å hindre glør fra aske ved åpning. Tilsynsrapporter fra feier med evt. avvik er ikke mottatt/kontrollert.

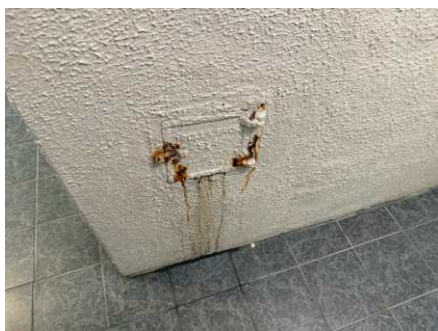
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe (TG2)
- Rennemerker fra sotluke/feieluke (TG2).
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe (TG2).
- Pipevanger er dels ikke synlige (TG3).
- Slitasje på skorstein (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier vedr. behov for tiltak. Estimert omfatter kun synliggjøring av pipevanger grunnet gitt TG3 for dette punktet.
- Det anbefales å montere takhette på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra vaskerom. Det ble ikke registrert unormale verdier.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Krypkjeller er vurdert under eget punkt.

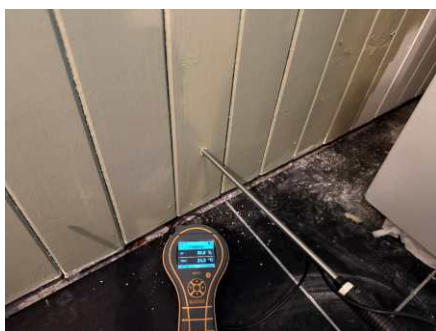
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Det ble registrert borebiller under trapp samt enkelte innsekter (indikerer fuktig miljø).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen i underetasjen bør forbedres.
- Overvåk tilstanden og foreta tiltak etter behov.



Kryp kjeller

Boligen har krypkjeller. Denne ble inspisert fra luke (begrenset tilkomst).

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

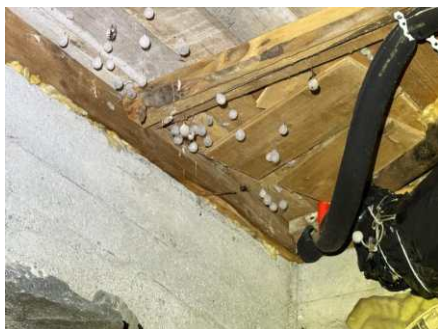
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er svak ventilering i krypkjelleren. Manglende ventiler fører til stillestående luft og dårlig uttørring.
- Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er observert edderkoppnett og kokonger i stort omfang. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Lukt av jord, fukt eller mugg ble registrert i krypkjelleren, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning.
- Isolasjonen i bjelkelaget er stedvis løsnet, hvilket kan redusere isolasjonsevnen og gi fuktfare.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Rotoravfukter bør vurderes.
- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Dette krever nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk.
- Krypkjelleren bør jevnlig kontrolleres

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Mellom underetasje og hovedetasje:
Lukket furutrapp.

Mellom hovedetasje og loftsetasje:
Lukket tretrapp med teppe i trinn. Profilert rekkverk med spiler.

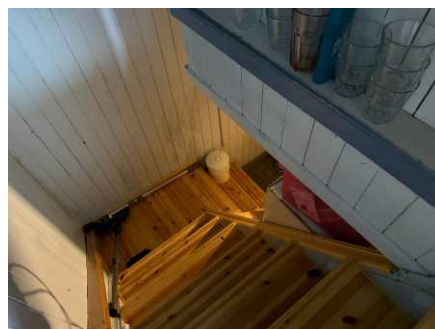
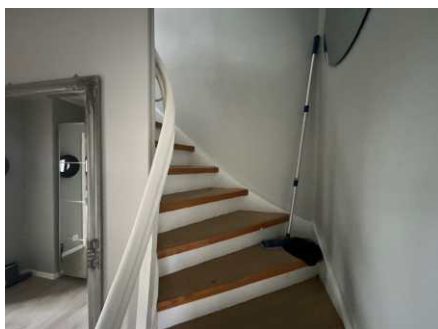
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler rekkverk på trapp ned til underetasjen (TG3).
- Bratt trapp til underetasjen som ikke egner seg som adkomst mellom rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Utbedring/endring av trapp krever med omfattende bygningsmessige ombygginger og vurderes ikke som rasjonelt ut i fra dagens bruk.
- Det bør etableres rekkverk på trapp ned til underetasjen. Estimert omfatter kun etablering av enkelt rekkverk grunnet gitt TG3. Øvrige punkter vurderes som TG2, hvor det ikke er krav om å sette kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Underetasje:
Malte kompaktdører.
Formpresset dør til kott.

Hovedetasje:
Malte kompaktdører.

Loftsetasje:
Hvite, formpressede innerdører.

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

Dør til bad i underetasjen bør vurderes å skiftes (se eget punkt).

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, malte flater/murvegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Innredning med nedfelt utslagsvask i plast og div. kraner, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Støpejernssluk og elektrisk vifte på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket. For å få TG0/TG1 må gulvet bygges om, noe som sjeldent vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Vær oppmerksom ved bruk (i forhold til evt. lekkasjevann).

UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk. Smøremembran smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering av hele våtrommet. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.



UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG 2 Ventilasjon

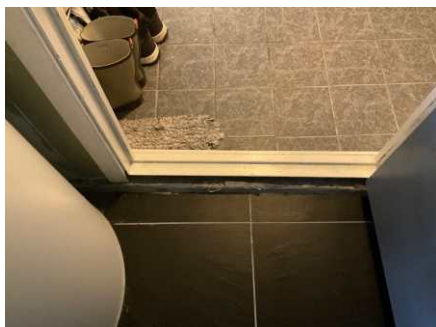
Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > VASKEROM (6,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Aktuelle vegger i betong.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, vegglampe og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

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

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

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

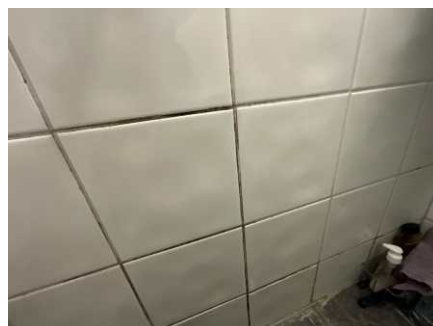
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Sprekker i enkelte fliser.
- Svertesopp på overflater.
- Usikker rørgjennomføring tilknyttet avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil være naturlig å gjøre tiltak ved oppgradering av rommet.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk. Noen synlige membranrester i sluk.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering av hele våtrommet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avløp fra servant er tapet igjen med Duct-tape.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

Ventilasjon

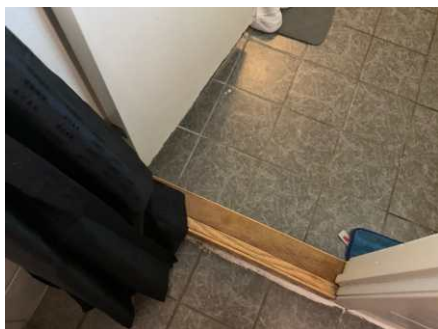
Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone. Det ble ikke registrert unormale verdier.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, baderomsfliser på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

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

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

HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

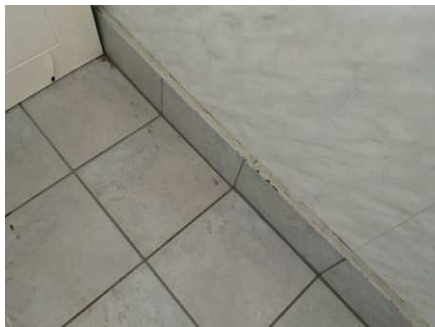
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Baderomspanel er montert ned mot sokkelflis. Usikker løsning.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.



HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk. Ukjent tettesjikt.

Tilstandsrapport

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

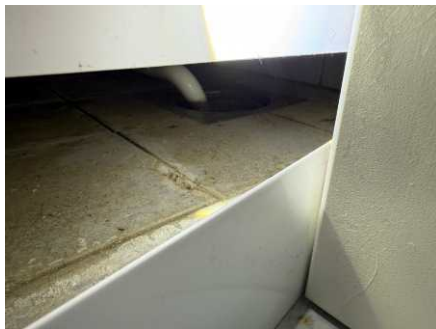
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse behov for oppgradering av hele våtrommet innen kort tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000



HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

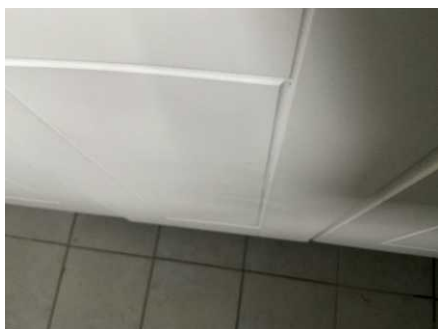
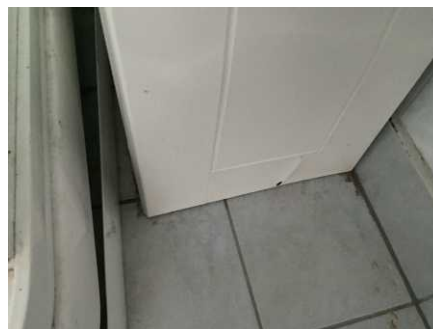
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.



HOVEDETASJE > BAD (3,1 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra stue. Det er høyst sannsynlig plankevegger eller lignende mot dusjsone, som ikke muliggjør hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observasjoner i krypkjeller rom ligger under badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det kan ikke utelukkes behov for tiltak tilknyttet tilliggende konstruksjoner ved oppgradering av badet.

KJØKKEN

UNDERETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN (24,6 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Elto
- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Bauknecht
- Frittstående kjøleskap med frysedel (ukjent merke)

Integrert ventilator

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kjøkkenet fungerer for dagens bruk, men må oppgraderes dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



UNDERETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN (24,6 M²)

Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat (med kontaktplast) og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram

Tilstandsrapport

- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Fornyet i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del slitasje på innredning/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.



HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (1,6 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett. Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

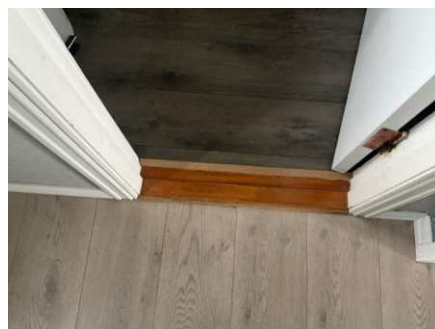
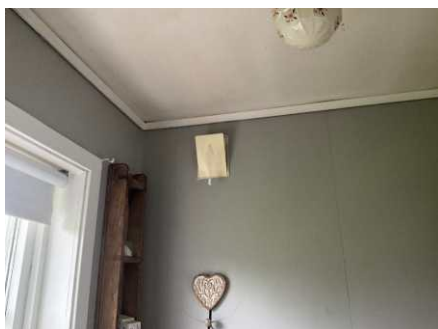
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Overflater fornyes etter ønske/behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Utvendig vannuttak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tidvis tett avløp fra dusj (se nærmere info under "utvendige vann- og avløpsledninger").

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilerings i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Se eget punkt under "rom under terreng" for nærmere informasjon/tiltak.

TG 1 Varmepumpe i hoveddel

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin med innedel i stue.

Varmepumpe fra 2019.

Det ble utført service på varmepumpen i 2024.

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



TG 2 Varmepumpe i underetasjen

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel i stue/kjøkken.

Varmepumpe av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Høiax, plassert på vaskerommet.

Nyere bereder.



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

ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap er plassert i gang i loftsetasjen.

Sikringsskap til hybel er plassert på soverom.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i

Sikringsskapet i hoveddelen inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 16A og 3 kurser på 10A.

Sikringsskapet i hybelen inneholder hovedsikring på 32A, 1 kurs på 20A, 4 kurser på 16A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad og i entré i hovedetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?
Ukjent alder.
Nytt sikringsskap i 2016.
 2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?
Ja
 3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?
Ja.
 4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?
Nei. Utført av forrige eier.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?
Nei.
- Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?
6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei
 8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

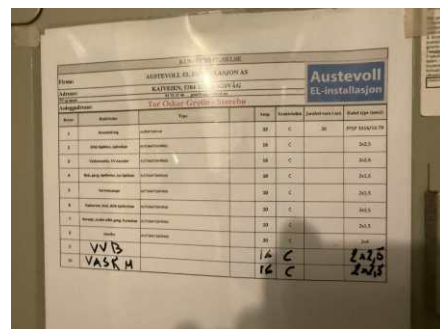
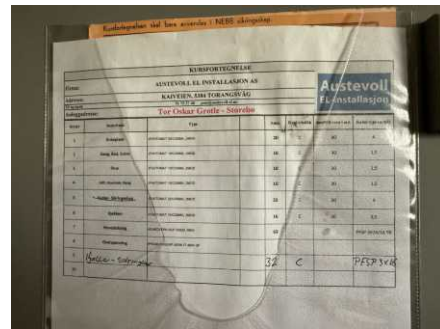
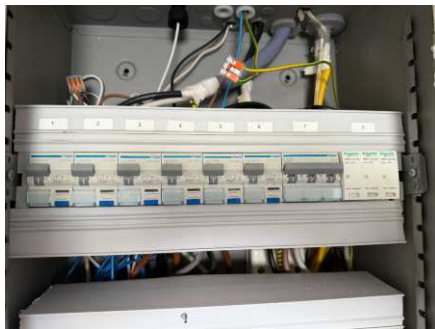
Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?
Nei
10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?
Nei
11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?
Nei

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

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll/vedlikehold av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.



TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er etablert bed/ beplantning inntil grunnmur/ringmur. Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren,

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tidvis tett avløp fra dusj. Mulig sprekk i avløpsrør mot drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Konf. Viteb. ifb. med gjennomført kamerainspeksjon og behov for tiltak.

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Gulv av støpt betongplate.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset panel.

Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er teknet med betongtakstein.

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

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

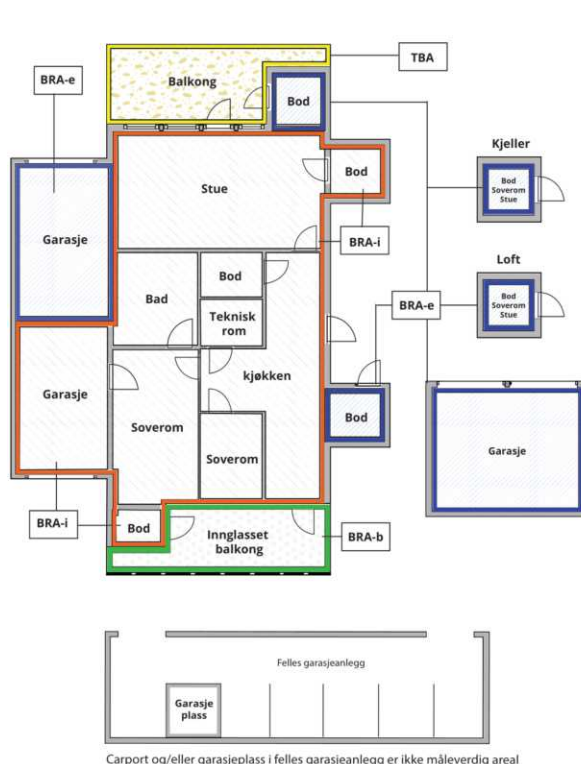
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	10			10	
Underetasje - Hybel	47			47	
Hovedetasje	71			71	55
Loftsetasje	47			47	
Vinterhage		20		20	
SUM	175	20			55
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang (3,8 m ²), Vaskerom (6,4 m ²)		
Underetasje - Hybel	Gang (8,9 m ²), Bad (1,1 m ²), Soverom (8,6 m ²), Kott (1,9 m ²), Stue/kjøkken (24,6 m ²)		
Hovedetasje	Entré (2,5 m ²), Bad (3,1 m ²), Gang m/trapp (8,8 m ²), WC (1,6 m ²), Stue (42,8 m ²), Kjøkken (9,9 m ²)		
Loftsetasje	Gang (8,5 m ²), Soverom (8,7 m ²), Soverom (7,2 m ²), Soverom (12,0 m ²), Soverom (9,0 m ²)		
Vinterhage		Vinterhage (19,8 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,07 meter målt i stue/kjøkken. Lav takhøyde generelt i underetasjen.

Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue.

Loftsetasje: ca. 2,32 meter målt i gang.

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Takstmann er ikke forelagt tegnigner av boligen. Evt. godkjenning av leilighet i underetasjen er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Ikke synlig brannskille mellom hoveddel og hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Lav takhøyde i underetasjen.

- Begrenset dagslysflate i stue/kjøkken og på soverom i underetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (44,0 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybel	173	22
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	43	154		0	1322 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Storebøvegen 183							
Hjemmelshaver Storesund Henrik, Andersen Synne Hjertøy							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 510 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK2457>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00126	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Hjertøy Andersen	Henrik Storesund

Gateadresse	
Storebøvegen 183	
Poststed	Postnr
STOREBØ	5392

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidvis tett avløp fra dusj. Ikke problem i resten av bolig.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kamerainspeksjon av avløp i kjeller, muntlig tilbakemelding om sprekk i avløpsrør mot drenerende masse, ingen feil ellers.

Arbeid utført av

Vitek

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje under kjøkken, utbedret med nytt kjøkken og blande batteri. Ny isopor og gulvplater. Fukt på soverom pga kondens av møblering mot yttervegg. Ingen følgeskader.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur ved kjeller, og ved inngangsparti.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rotter i blindkjeller, utbedret via forsikring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sett ett par det siste året, ikke i det siste. Satt ut feller.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert sikringsskap. 2016

Arbeid utført av

Austevoll el-installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vinduer i første etasje, glass i terrassedør og takvindu. Ny ytterdør 2024

Arbeid utført av

XI bygg, Reco

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinterhage

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Austevollspakken

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av tomt er solgt til Vestland fylkeskommune ifbm veiutbygging. Deler av tomt vil være midlertidig ervervet i perioden veiutbygging pågår.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Hjertøy Andersen	5cc0c55953337aa3277aa da9d3687921abf5a6bd	23.06.2025 05:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Storesund	c3136ed8e6fb5881ad45e af837fc2cead42f4c9a	02.06.2025 20:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

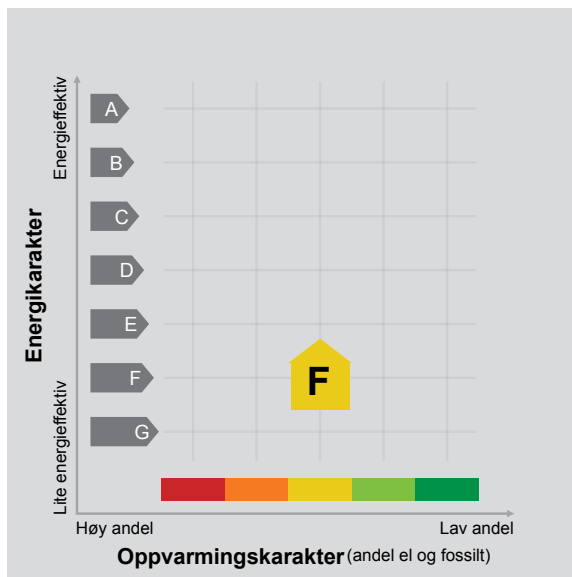
Document reference: 8-25-00126

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

ENERGIATTEST



Adresse	Storebøvegen 183
Postnummer	5392
Sted	STOREBØ
Kommunenavn	Austevoll
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	175462899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129545
Dato	02.06.2025



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.

Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Permanent erverv	Midlertidig erverv
41	43/154	HJERTØY EVA ANDERSEN SYNNE HJERTØY	ØVRE KLEPPE-VEGEN 81 STOREBØVEGEN 183	5300 KLEPPESTØ 5392 STOREBØ	105	81

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Grense anleggsområde

Revisjon	Revisjonen gjelder	Uttak	Kontroll	Godkjent	Rev dato
		Arkivref.			
		Tegningsdato			
		Bestiller			
		Prosjekt for			
		Prosjekt av			
fv 546 Storebøvegen		BYV-PU			
		Prosjektnummer			
		Prosjektforfatter			
		Arkivreferanse			
		Byggeværknummer			
Grunnerverv		Måstokk 41			
Uttak av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentforby	Tegningsnummer /	
Benytt	etfikk	miprøvd		reguleringsskiltet	

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00126

Adresse: Storebøvegen 183, 5392 Storebø

Betegnelse: Gnr. 43, Bnr. 154, Austevoll kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 01.07.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no