



Prestanesvegen 96



## Vetle Bjarne Godø Botnen

Eiendomsmeglerfullmektig

99 43 78 66  
vb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Sør

Nesttunvegen 94  
5221 Nesttun

### Nøkkelfo

Prisantydning

**3 750 000,-**

Omkostninger

**112 490,-**

Totalpris

**3 862 490,-**

Komm. avg.

**17 004,- / år**

Boligtype/eierform

**Enebolig/selveier**

Antall soverom

**3**

P-rom / BRA

**99 m<sup>2</sup> / 128 m<sup>2</sup>**

Byggeår

**2013**

Energimerke





## **Prestanesvegen 96 5392 STOREBØ**

Flott familiebolig | Utsikt over Storebø  
| Sentral og usjenert beliggenhet |  
Nærhet til natur og sjøliv |

# Velkommen

Her bor man i et svært flott og populært område med idyllisk natur på Storebø.

Boligen har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i et svært barnevennlig område ved Storebø. Her er alt lagt til rette for at du kan nyte rolige fridager, samtidig som du får effektive hverdager – med alt du trenger innenfor kort avstand!



















Villavent®

Miele

Miele















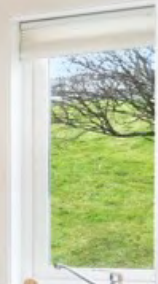


























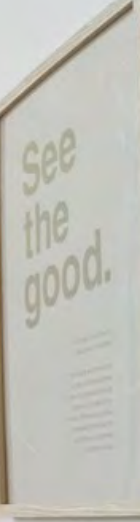




See  
the  
good.



















## Plantegninger







Ditt nye nabolag



## Bebyggelsen

Området er hovedsaklig bebygget med tilsvarende bebyggelse og noe næring.

## Beliggenhet

Velkommen til Prestanesvegen 96! Her bor man i et svært flott og populært område med idyllisk natur på Storebø.

Boligen har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i et svært barnevennlig område ved Storebø. Her er alt lagt til rette for at du kan nyte rolige fridager, samtidig som du får effektive hverdager – med alt du trenger innenfor kort avstand!

Kun en kort kjøretur unna ligger Coop Extra, eventuelt finner du også sentrumsbygg med dagligvarebutikken Rema 1000. Her har man også treningssenteret Livsstilsenteret. Videre nedover mot havnen finner du Austevollbadet. Her har de både 25 meters og 12 meters basseng. Videre er ikke turen lang til Storebøportalen hvor det er både butikker, apotek, tannlege og helsesenter. Her er altså noe for enhver!

For barnefamilien finner du Eventus Sol-Li Barnehage innen 5 minutters gangavstand, men også Storebø Fus – og Sjøliv Fus Barnehage – begge innen 6 minutters kjøreavstand. For de litt eldre barna er Storebø skule (1.-7.Klasse) innen en kort sykkel tur, eller 15 minutters gange. For de eldste; Austevoll ungdomsskule (8.-10. Klasse) innen 9 minutters kjøreavstand.

Offentlig transport:

- 10 Minutters gangavstand til Storebø kai med bussforbindelsene; 530, 531 & 532.
- Ved Storebø kai tar linjen 2078 deg til 7 stasjoner som går fra Bekkjarvik Båtkai og slutter på Hufthamar Båtkai.

Du finner innen 6 minutters kjøring også Hufthamar Ferjekai med hyppige fergeavganger til Krokeide Kai, med videre 15 minutters kjøring til Lagunen Storsenter. Det går også hurtigbåt herfra som tar deg direkte til Bergen sentrum (Strandkaaien) på under en time.

Kort oppsummert: En usjenert og praktisk beliggenhet – Her vil du trives!

Velkommen til visning!

## Adkomst

Se kart.

Det vil ellers bli godt skiltet med EiendomsMegler 1 på felles visningsdager.



# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Prestanesvegen 96

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚶 Storebø kai Linje 530, 531, 532	10 min 🚶 0.7 km
✈ Bergen Flesland	1 t 19 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Austevoll	19 min 🚶
-------------------	----------

## Sport

🏊 Austevollbadet Svømmebasseng	8 min 🚶 0.6 km
🏀 Storebø skule Aktivitetshall, ballspill	19 min 🚶 1.3 km
🏊 Livsstilsenteret	17 min 🚶

## Skoler

Storebø skule (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Austevoll ungdomsskule (8-10 kl.) 236 elever, 18 klasser	7 min 🚶 3.8 km
Austevoll vidaregåande skule 200 elever, 12 klasser	9 min 🚶 5.7 km
Fitjar vidaregåande skule 250 elever, 20 klasser	1 t 4 min 🚶 28.4 km

## Barnehager

Eventus Sol-Li barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 🚶 0.4 km
Storebø Fus barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 🚶 3 km
Sjøliv Fus barnehage (0-5 år) 45 barn	5 min 🚶 3.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Naboskapet

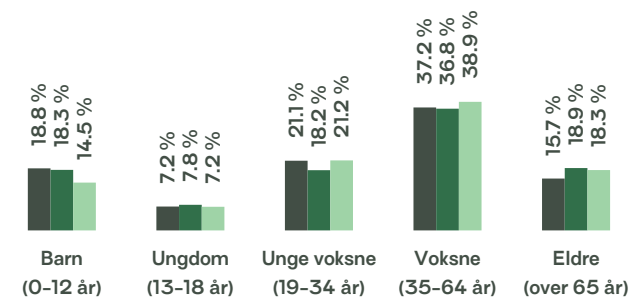
Godt vennskap 82/100



## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling

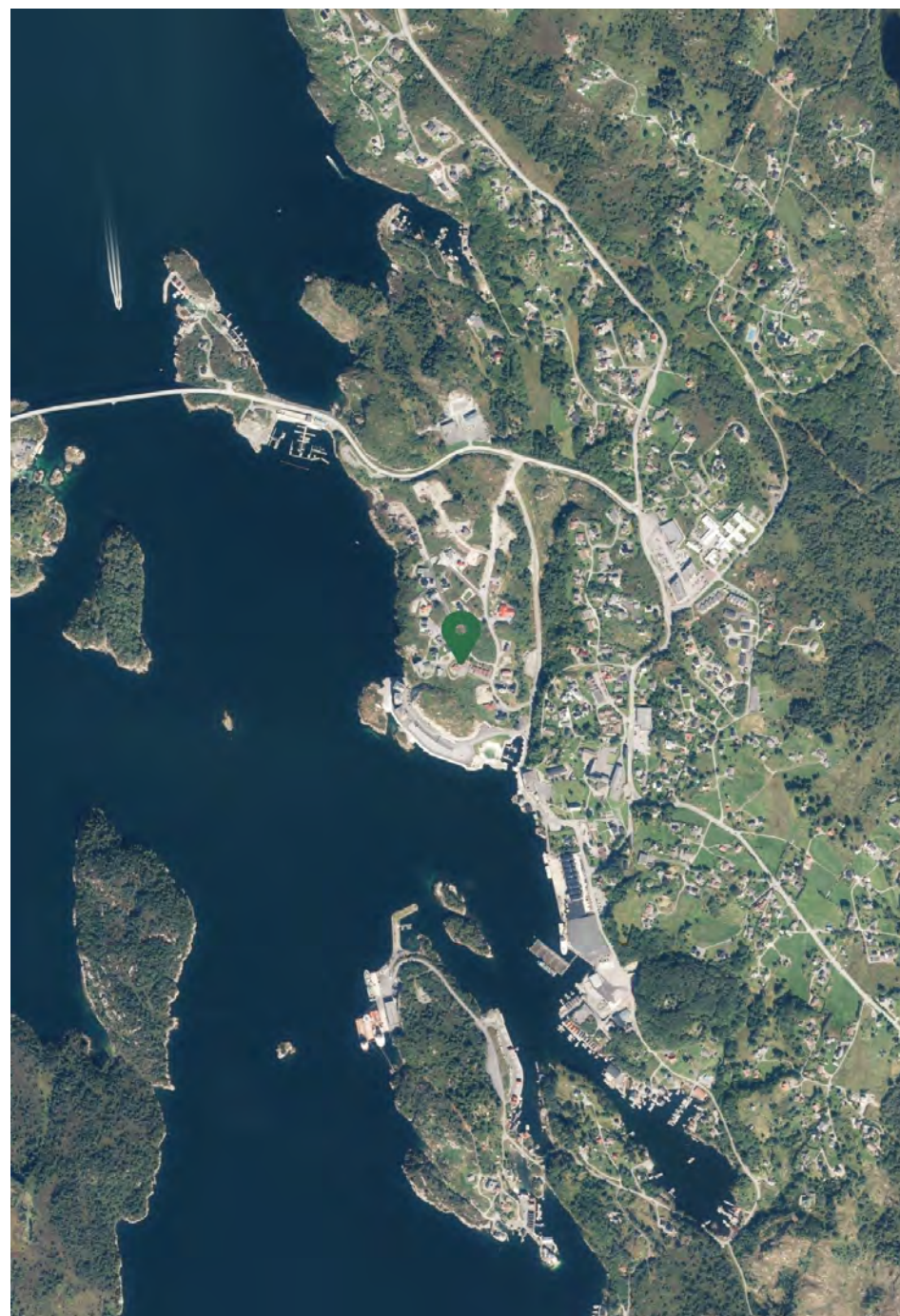
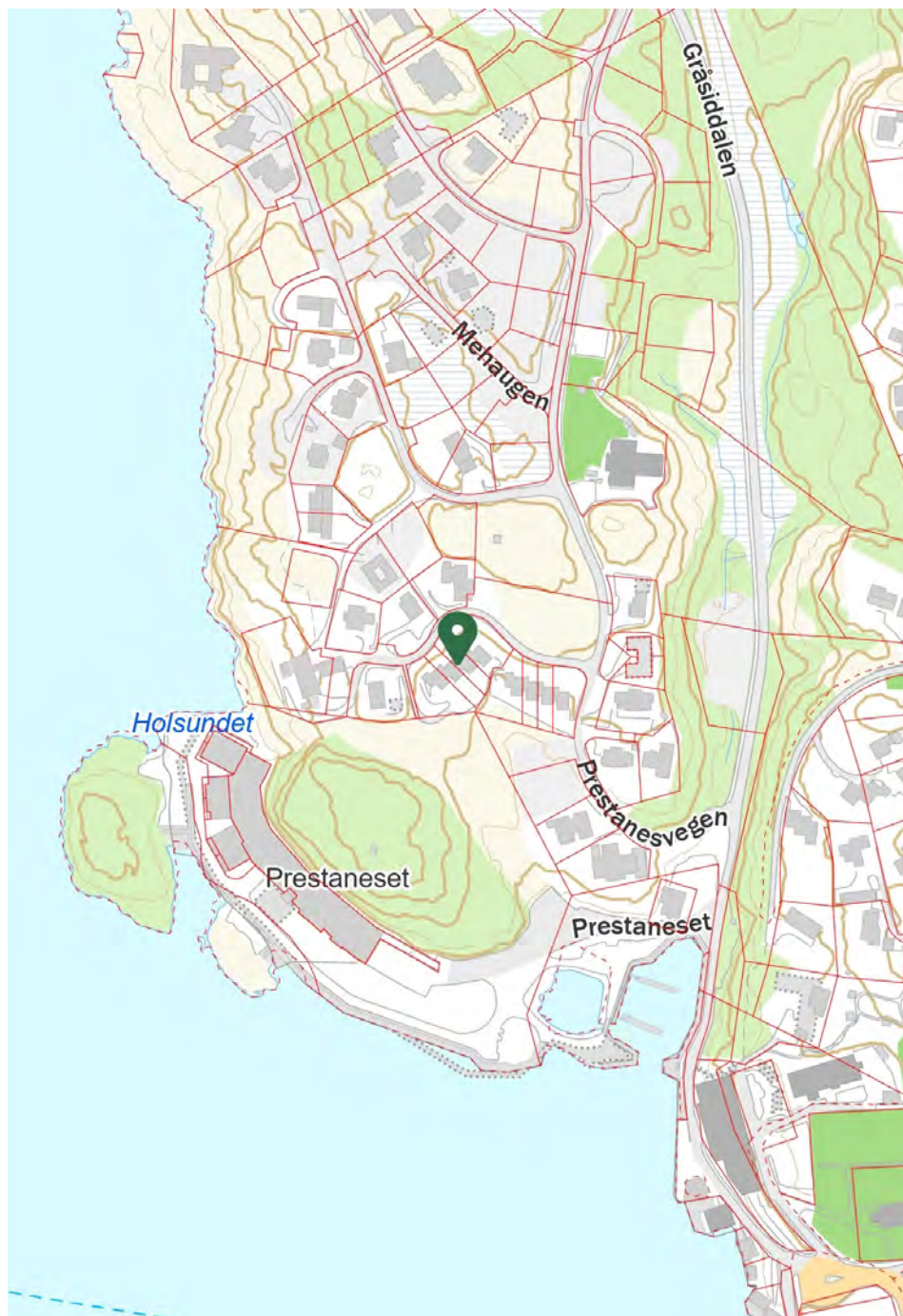


Område	Personer	Husholdninger
Storebø	1 910	799
Austevoll kommune	5 283	2 479
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Rema 1000 Storebø Senter	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Coop Extra Austevoll	19 min 🚶





## Oppdrag

7-24-0139

## Eiendom

Prestanesvegen 96  
5392 STOREBØ

## Eiendomsbetegnelse

Gnr. 43 Bnr. 895 i Austevoll kommune

## Eier

Jørn Iden

## Prisantydning

Kr 3 750 000,-

## Prisantydning inkludert omkostninger

Kr 3 750 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 500,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

112 490,- (Omkostninger totalt)

3 862 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Selveier

## Standard

EiendomsMegler 1 Bergen Sør ved Vetle Botnen har gleden av å presentere Prestanesvegen 96. Boligen fordeles over to plan.

### - 1.Etasje:

Velkommen inn! Entré/gang måler 11,9 m<sup>2</sup>. Videre fra entré tar du deg enkelt til husets hovedsoverom, som måler hele 11,5 m<sup>2</sup>. Her kan du enkelt innrede med dobbeltseng og garderobeinnredning. Fra soverommet har du også tilkomst til vaskerom. Vaskerommet måler 4,1 m<sup>2</sup> og har fliselagt gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 2 måler 7,5 m<sup>2</sup>, og er et perfekt barnerom/gjesterom eller hjemmekontor - her er mulighetene mange.

Fliselagt baderom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengttoalett. Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

### - 2.Etasje:

Kjøkken/Stue måler hele 37,8 m<sup>2</sup>. Gjennomgående i andre etasje er en mektig takhøyde og lyse overflater. Fra stue har du enkel tilkomst til balkong med utsikt mot Storebø Brygge, herfra kan du enkelt holde utkikk mens barna leker. Stuen tilbyr gode muligheter for sitte- og spisegrupper - her vil du trives!

Kjøkken er innredet med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvaske, induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys, oppvaskemaskin og avfallskvern. Her får du også god utsikt til boligens store markterrasse, denne har utgang fra soverom nr 3.

Soverom 3 måler 7,5 m<sup>2</sup>, herfra tar du deg enkelt til husets flotte markterrasse, som måler hele 48,8 m<sup>2</sup>. Her kan du nyte fine stunder med familie og venner. Ifølge selger kan du nyte svært gode solforhold her.

Videre fra stue kommer man til innvendig bod, som måler 8 m<sup>2</sup>. Rommet er ikke omsøkt, og dermed ikke godkjent for varig opphold. Det kan derimot enkelt utnyttes som litt etterlengt oppbevaringsrom eller treningsrom.

Kort oppsummert, en svært flott og praktisk familiebolig!

## Innhold

Velkommen til Prestanesvegen 96!

Boligen fordeles over 2 plan og inneholder følgende:

- 1.Etasje:

Entré / gang, soverom 1, soverom 2, garderobe, bad og vaskerom /teknisk rom.

- 2.Etasje:

Stue / kjøkken, soverom 3, disponibelt rom/bod.

I tillegg til overnevnte medfølger også; ekstern garasje, ekstern bod, balkong og terrasse.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 128 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 102 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 26 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 56 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 60 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 56 m<sup>2</sup> (Stue/Kjøkken, Soverom, Soverom 2)

- BRA-e: 4 m<sup>2</sup> (Bod)

Andre etasje:

- BRA: 68 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 46 m<sup>2</sup> (Entré/gang, Soverom, Garderobe, Bad, Soverom 2, Vaskerom/Teknisk rom)
- BRA-e 22 m<sup>2</sup> (Garasje, bod)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

## Primærrom(P-rom)

99 m<sup>2</sup>

## Bruksareal:

128 m<sup>2</sup>

## Byggeår

2013

## Antall soverom

3

## Parkering

Parkering i privat garasje eller ved felles biloppstillingsplass.

## Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.  
Frittstående peis i stue.

Luft-til-luft varmepumpe.  
Varmekabler i gulv i entré/gang og baderom.

### Grunnarealer

1. Etasje:

- Entre / gang: 11,9 m<sup>2</sup>
- Soverom 1: 7,5 m<sup>2</sup>
- Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 1,4 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,6 m<sup>2</sup>
- Vaskerom / teknisk rom: 4,1 m<sup>2</sup>
- Ekstern garasje: 16,2 m<sup>2</sup>
- Ekstern bod: 5,1 m<sup>2</sup>

2. Etasje:

- Stue / kjøkken: 37,8 m<sup>2</sup>
- Soverom 3: 7,5 m<sup>2</sup>
- Disponibelt rom/ bod: 8,0 m<sup>2</sup>

Boligen har også:

- Ekstern bod: 4,2 m<sup>2</sup>
- Balkong: 7,7 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 48,5 m<sup>2</sup>

### Tomteareal

365 m<sup>2</sup>

### Eierform tomt

Eiet tomt

### Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

### Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

### Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

- Tekniske installasjoner:

Boligen har rør-i-rør vannrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning.

Luft-til-luft varmepumpe

Varmtvannstank på ca. 200 liter

VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet.

Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.

- Innvendig:

Gulv:

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og fliser.

Vegger og himling:

Vegger og himling av malte plater.

- Utvendig:

Grunn og fundamenter:

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

Takkonstruksjon:

Pultak tekket med steinbelagt stålpanner

Utvendige vegger:

Bindingsverk med liggende kledning.



Etasjeskillere:  
I trebjelkelag.

Vinduer:  
Vinduer med isolert 2-lagsglass, fra byggeår og 2017.

Dører:  
Ytterdør og balkong dører med glassfelt.  
Tett dør til ekstern bod.

For nærmere informasjon se vedlagt tilstandsrapport utført av Morten Soltvedt for teknisk beskrivelse og vurdering av eiendommen.

### **Beskaffenhet**

Området er hovedsakelig bestående av tilsvarende bebyggelse, samt. flott natur og sjøliv.

### **Formuesverdi**

Kr 749 529,- som primærbolig og kr 2 848 208,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 004 for 2024 opplyst av Austevoll Kommune.

### **Eiendomskatt**

Det praktiseres per dags dato ikke eiendomsskatt i Austevoll Kommune.

### **Faste løpende kostnader**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, kommunale avgifter, innboforsikring m.m. Listen er ikke uttømmende

### **Tilbehør**

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann\avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. Tilknyttet privat veg.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bustadshus i rekke, datert 25.02.2014.

Denne kan besiktiges hos megler.

### **Offentlige planer/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i et område regulert til bustader.

For eiendommen gjelder følgende planer:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2011-2021. PlanID: 20130012

- REGULERINGSPLAN PÅ GRUNNEN: Områderegeringsplan for gnr. 43 bnr. 39 m.fl. Storebø sentrum. PlanID: 20150016.

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

### **Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter**

2013/481716-3/200 Bestemmelse om veg 13.06.2013

Rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:775

2013/481716-4/200 Bestemmelse iflg. skjøte  
13.06.2013  
Solidarisk drift og vedlikeholdsplikt på vei, vann og kloakk frem til felles tilknytning i offentlig vei.

- GRUNNDATA:

2013/399894-1/200 Registrering av grunn  
21.05.2013  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:773

2013/422221-1/200 Sammenslåing  
28.05.2013  
Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:1244 Gnr:43  
Bnr:896

2020/203540-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2020 00:00

- Rettigheter på andre eiendommer:  
Rettigheter på 4625-43/773, 4625-43/894

Rettigheter i eiendomsrett  
2013/481716-2/200 Bestemmelse om veg  
13.06.2013  
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:895  
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 4625-43/894:  
Rettigheter i eiendomsrett  
2014/193860-3/200 Bestemmelse om veg  
07.03.2014  
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:895

### Utleiadgang

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### Diverse

Megler har i sin kontroll av godkjente byggetegninger mottatt av Austevoll kommune oppdaget et avvik fra dagens bruk. Det gjelder endring fra sekundærrrom til primærrrom. Det som byggetegninger er oppgitt som bod (2.etg) er i dag tatt i bruk som disponibelt rom/soverom. Bruksendring fra sekundærrrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/bygge meldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av boligen som er ansvarlig for at boligen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Konferer med megler for ytterligere informasjon

Det gjøres oppmerksom på at det megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feievesen på eiendommen. Brann/feievesen leveres av ekstern leverandør.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim ved mistenkelige transaksjoner.

Benevnelser på rom i salgsoppgaven samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-ROM. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder

også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på:

- UTVENDIG:

Taktekking:

Overgang mellom renne og taktekking ved ekstern bod har noe lekkasje.

Anbefaler videre undersøkelse og det må påregnes utbedring av avvik for å ikke få fuktskader i konstruksjonen.

Nedløp og beslag:

Det bør monteres løvfanger på taknedløp.

Fungerer med dette avviket.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er målt 21 wt-% i overgang for renne og undertak i ekstern bod.

Anbefaler videre undersøkelse og lokal utbedring for å hindre fukt inntrenging.

Andre utvendige forhold: Støpt og fliselagt platå ved inngangsdøren. Det har falt av puss.

Anbefaler lokal utbedring, med ny puss.

Radon:

Det er manglende dokumentasjon på radon utførelse.

Anbefales å innhente dokumentasjon.

- INNVENDIG:

Vaskerom/Teknisk rom.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Underetasje Bad:

- Overflater gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkel på dusjdørene hindrer lekkasjevann fra øvrige punkter tilgang til sluk.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det anbefales å fjerne silikon fuge under sokkel på dusjdørene.

- Sluk, membran og tettesjikt.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er manglende mansjett rundt avløpsrør fra vask.

Det er tatt hulltaking i tettesjikte for stikkontakt i våtsonen, dette er ikke en dokumentert godkjent løsning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Anbefaler jevnlig tilsyn

Stue/Kjøkken:

Overflater og innredning.

Det er noe bruksslitasje. Manglende fuktsperre under benkeplate ved oppvaskemaskin.

Fungerer med bruksslitasjen, anbefaler å montere fuktsperre for å ikke få mer fuktighet i benkeplaten.

Andre VVS-Installasjoner:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på:

- UTVENDIG: Dører.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til eksternt bod står ubeskyttet og har fått fuktskader i nedre kant.

Entredør har glipe mellom dørblad og karm.

Det er en del rust på hengslene på dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- INNVENDIG: Elektrisk anlegg.

Det er samsvarserklæring på det originale anlegget. Ikke på tilleggsarbeidet som er utført på soverom 1. etasje.

Anbefaler utvidet el-kontroll pga. det er utført arbeid på anlegget hvor det ikke er samsvarserklæring på.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Morten Soltvedt. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

### **Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag**

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt

og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900,- for tilrettelegging, kr 15 900,- for markedspakke, kr 2 500,- for første visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

### **Tilstandsrapport utført av**

Morten Soltvedt.

### **Tilstandsrapport**

02.07.2024.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktmøtet. Pris for denne boligen: Kr 17500,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Vedlegg**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

## **Finansiering**

SpareBank 1 Sør-Norge tilbyr rask og effektiv bistand dersom du har behov for finansiering.

## **Ansvarlig Megler**

Eiendomsmegler, serviceansvarlig Lisa Neteland

Mobil 92 45 41 47

E-post LN@kapa.no

EiendomsMegler 1

Fana Eiendomsmegling AS

Nesttunvegen 94, 5221 Nesttun

Org.nr: 922154619

www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 23.10.2024



# Tilstandsrapport

Kjedehus  
Prestanesvegen 96, 5392 STOREBØ  
AUSTEVOLL kommune  
# gnr. 43, bnr. 895

## Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024    Rapportdato: 11.07.2024    Oppdragsnr.: 22128-1033    Referansenummer: UH3324  
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt    Vår ref: Espen Rikstad



## 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 takst rapportene 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.

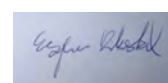
## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411

### Medansvarlig



Espen Rikstad  
Uavhengig Takstingeniør  
espen@7fjellstakst.no  
994 88 591



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

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen 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-Verdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

Rekkehus over to plan med garasje.

Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasse og balkong.

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende kledning.  
Pultak teknet med steinbelagt stålpanner.

Boligen er oppført i 2013, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt ivaretatt.

### Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og drone.

Taktekkingen består av steinbelegat stålpanner fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Det er montert stigetrinn på tak.  
Stålpippe over tak.

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår.  
Kledning fremstår fagmessig utført.  
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.  
Det var på befaringdagen påbegynt vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med pultak.  
Det er undertak av trebord.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Takjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolert 2-lagsglass, fra byggeår og 2017.  
Glass og karm er undersøkt.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og balkong dører med glassfelt.  
Tett dør til ekstern bod.  
Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Balkong og terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue, soverom og bakkeplan.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.  
Støpt og flislagt platå ved inngangsdør.  
Kontrollert for utførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og fliser.  
Vegger og himling av malte plater  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.  
Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder.  
Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.  
Horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.  
Boligen er oppført etter det ble krav om radon tiltak.  
Det er opplyst om at boligen har radonbrønn i vaskerom / teknisk rom og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

Isolert stålpippe og frittstående rentbrennede peisovn montert i stue.  
Kontrollert for slitasje, avvik og sikkerhet.

Rom under terreng brukt som bod.  
Gulv utført med støpt betong.  
Vegger av betong og malt plater.  
Himling i malte plater.  
Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Bad og vaskerom beskrives hver for seg. Ekstern bod omhandles her.  
Det er ikke tatt hulltaking da det er fysisk ikke mulig pga. tiliggende konstruksjoner.  
Det er ikke observert sopp, råte eller skadedyr.  
Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for riss, sprekker, setninger og fuktskjolder med godt resultat.  
Ventiler og tilluft er også kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.  
Innvendig trapp er funksjons testet  
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig dører av ulik type.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom / teknisk rom i underetasje med fliser på gulv og vegger av malt plater og betong.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje  
Sluk er plassert ved vaskemaskin og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.  
Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengtoalet.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje  
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.  
Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, spill med belysning over.  
Undersøkt for slitasje og skader.  
Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra byggeår.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys, oppvaskemaskin og avfallsvern.  
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlagning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår. Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje. Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk bod Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder, plassert i stue. Kontrollert for funksjon, slitasje og alder. Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling. VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet. Sikringskap med automatsikring og overspenningsvern. Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk rom. Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår. Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

Fundament er ikke synlig for kontroll. Grunnmur av støpt betong. Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Boligen er plassert i skrående terreng. Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	128 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	128 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

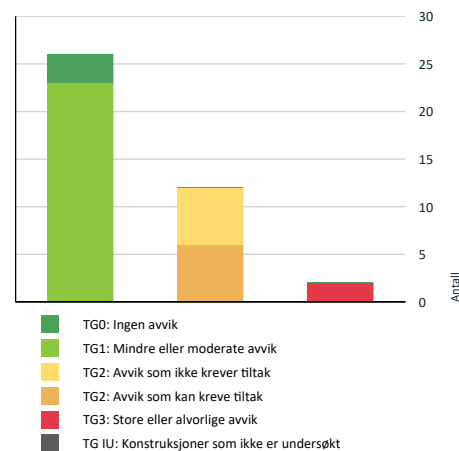
### Kjedehus

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

Bod i 1. etasje er bygget om til soverom og utvendig bod. Det å bygge om et sekundær rom til et primær rom, er et søknadspliktig endring.

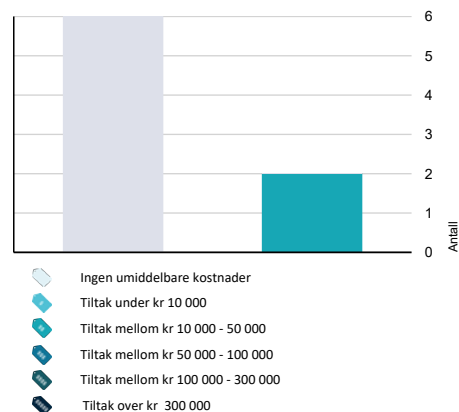
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

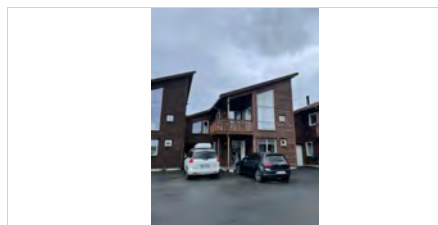
## Sammendrag av boligens tilstand

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

## Tilstandsrapport

### KJEDEHUS



**Byggeår**  
2013

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering		
2017	Modernisering	Endret disponibelt rom til soverom.

### UTVENDIG

#### 1 TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og drone.  
Taktekkingen består av steinbelegat stålpanner fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall.  
Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overgang mellom renne og taktekkning ved ekstern bod har noe lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler videre undersøkelse og det må påregnes utbedring av avvik for å ikke få fuktskader i konstruksjonen.



#### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert stigetrinn på tak.  
Stålpipe over tak.  
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det bør monteres løvfanger på taknedløp.

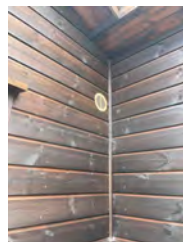
**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med pultak. Det er undertak av trebord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er målt 21 wt-% i overgang for renne og undertak i ekstern bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler videre undersøkelse og lokal utbedring for å hindre fuktinntrenging.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra byggeår.

Kledning fremstår fagmessig utført.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.

Det var på befaringdagen påbegynt vedlikehold av kledning.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolert 2-lagsglass, fra byggeår og 2017.

Glass og karm er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



### TG 3 Dører

Ytterdør og balkong dører med glassfelt.

Tett dør til ekstern bod.

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør til ekstern bod står ubeskyttet og har fått fuktskader i nedre kant. Entredør har glippe mellom dørblad og karm. Det er en del rust på hengslene på dørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at dør til bod må byttes, før fuktskadene utvikler seg. Entredør må justeres slik at det ikke trekker inn kald luft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Støpt og flislagt platå ved inngangsdør.  
Kontrollert for utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har falt av puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring, med ny puss.

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue, soverom og bakkeplan.

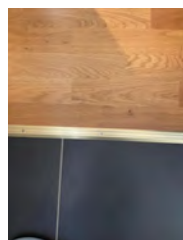
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.



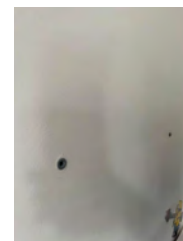
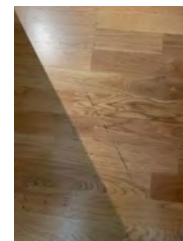
## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, parkett, laminat og fliser.  
Vegger og himling av malte plater  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.  
Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder.



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.  
Horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav.



### 1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen er oppført etter det ble krav om radon tiltak. Det er opplyst om at boligen har radonbrønn i vaskerom / teknisk rom og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på radon utførelse.

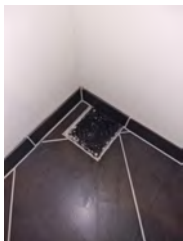
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å innhente dokumentasjon.

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TO 1 Pipe og ildsted

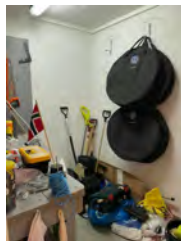
Isolert stålpip og frittstående rentbrennede peisovn montert i stue. Kontrollert for slitasje, avvik og sikkerhet.



### TO 1 Rom Under Terreng

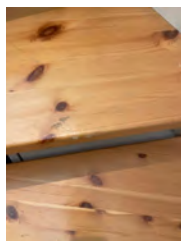
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng brukt som bod.  
Gulv utført med støpt betong.  
Vegger av betong og malt plater.  
Himling i malte plater.  
Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Bad og vaskerom beskrives hver for seg. Ekstern bod omhandles her.  
Det er ikke tatt hulltaking da det er fysisk ikke mulig pga. tiliggende konstruksjoner.  
Det er ikke observert sopp, råte eller skadedyr.  
Overflater på gulv, vegger og himling er sjekket for riss, sprekker, setninger og fuktskjolder med godt resultat.  
Ventiler og tilluft er også kontrollert.



### TO 1 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje. Innvendig trapp er funksjons testet. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



## Tilstandsrapport

### TO 1 Innvendige dører

Innvendig dører av ulik type. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



### VÅTROM

#### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

##### Generell

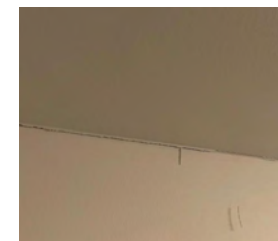
Vaskerom / teknisk rom i underetasje med fliser på gulv og vegger av malt plater og betong.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin.



#### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



#### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin og fall til sluk sjekket med laser. Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

#### 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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

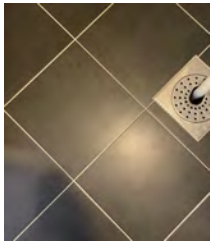
#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tiluft fra tilstøtende rom.



### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



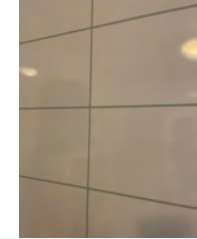
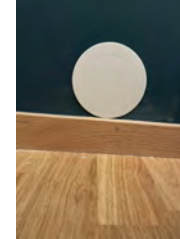
### UNDERETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkel på dusjdørene hindrer lekkasjevann fra øvrige punkter tilgang til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å fjerne silikon fuge under sokkel på dusjdørene.



### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Det er varme i gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengttoilet.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

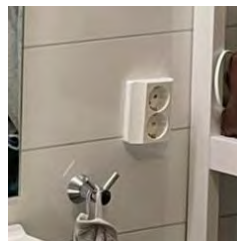
Det er manglende mansjett rundt avløpsrør fra vask.

Det er tatt hulltaking i tettesjiktet for stikkontakt i våtsonen, dette er ikke en dokumentert godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

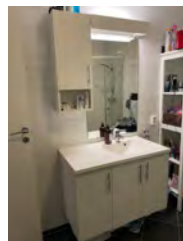
Anbefaler jevnlig tilsyn.



### UNDERETASJE > BAD

#### 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.



### UNDERETASJE > BAD

#### 🔧 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tiluft fra tilstøtende rom.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### 🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 🔧 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter fra byggeår. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys, oppvaskemaskin og avfallskvern. Kjøkkenet er kontrollert for rørpropp, fuktighet, skader og bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Manglende fuktsperre under benkeplate ved oppvaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med bruksslitasjen, anbefaler å montere fuktsperre for å ikke få mer fuktighet i benkeplaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.  
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.



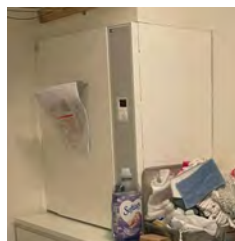
#### TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.



#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning.  
Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk bod  
Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.



#### TO 2 Andre VVS-installasjoner

## Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



#### TO 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom.  
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.  
VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert på vaskerom / teknisk rom.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det elektriske arbeidet på disponibelt rom / soverom, er utført som en vennetjeneste av faglært elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er samsvarserklæring på det originale anlegget. Ikke på tilleggsarbeidet som er utført på soverom 1. etasje.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

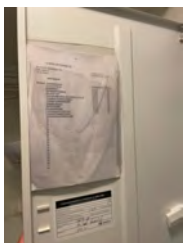
### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler utvidet el-kontroll pga. det er utført arbeid på anlegget hvor det ikke er samsvarserklæring på.**

### Generell kommentar

Prisestimat gjelder for utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakknyndig 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.*

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

#### TG 1 Drenering

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

Opprinnelig drenering fra byggeår.  
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.  
Grunnmur av støpt betong.  
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



### TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i skrående terreng.  
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bakside har fall inn under terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
128 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>

Kjedehus: Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Entré,  
Garderobe, Bad, Garasje, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 3 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi 3 750 000

Konklusjon markedsverdi 3 750 000

### Markedsvurdering

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Prestaneset i Austevoll kommune. Enheten ligger fint til i etablert boligfelt. Det er kort vei til barnehage, fritidsaktiviteter og lokalt sentrum. Eiendommen fremstår normalt vedlikeholdt. Boligens størrelse gjør den aktuell for ulike brukergrupper, inkludert barnefamilier.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Stipulerte utgifter til forsikring, fellesutgifter og vedlikehold Kr. 42 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 42 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 300 000

**Sum teknisk verdi - Kjedehus Kr. 3 450 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 450 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 350 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 350 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 800 000**

# 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

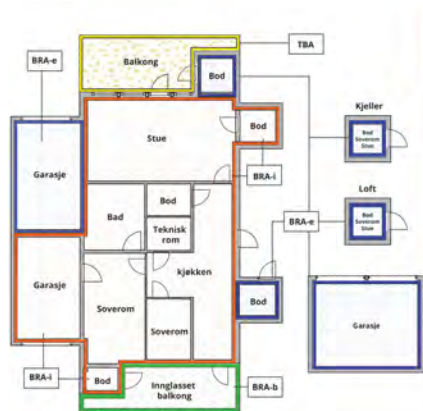
## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



## Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Kjedehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	56	4		60	56	6	66
Underetasje	46	22		68			68
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>26</b>			<b>56</b>	<b>6</b>	<b>134</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod	
Underetasje	Entré / gang, Soverom, Garderobe, Bad, Soverom 2, Vaskerom / teknisk rom	Garasje, Bod	

## Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje  
Entre / gang: 11,9  
Soverom 1: 7,5  
Soverom 2: 11,5  
Garderobe: 1,4  
Bad: 6,6  
Vaskerom / teknisk rom: 4,1

Ekstern garasje: 16,2  
Ekstern bod: 5,1

1. etasje  
Stue / kjøkken: 37,8  
Soverom 3: 7,5  
Soverom 4: 8,0

Ekstern bod: 4,2  
Balkong: 7,7  
Terrasse: 48,5

## Lovlighet

### Byggetegninger

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



**Kommentar:** Bod i 1. etasje er bygget om til soverom og utvendig bod.  
Det å bygge om et sekundær rom til et primær rom, er et søknadspiktig endring.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Kjedehus	99	29



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Espen Rikstad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	43	895		0	365 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Prestanesvegen 96

#### Hjemmelshaver

Iden Jørn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse og noe næring.

#### Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med terrasse og asfaltert vei.

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
2017	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2024		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2024		Innhentet	1	Nei
Eier	02.07.2024		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	01.07.2024		Fremvist	2	Nei
Infoland.no	02.07.2024		Innhentet	1	Nei
Samsvarserklæring	02.07.2024		Fremvist	1	Nei
Tegninger	27.05.2011		Fremvist	4	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og vår 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 Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenestetyper.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 lyttetak 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: Bygverkets 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UH3324>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Prestanesvegen 96, 5392 STOREBØ

20 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestanesvegen 96	Prestanesvegen 96	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Frå mars 2016 til dags dato

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Iden, Jørn

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tegn til fukt i utvendig bod. Lekket inn ved ein skrue.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Omgjorde bod til disponibelt rom

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nytt vindu i forbindelse med at ein omgjorde bod til disponibelt rom.

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Omgjorde bod til disponibelt rom

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Låg opp nye stikkontakter og spotter i forbindelse med at ein omgjorde bod til disponibelt rom. Vennetjeneste av faglært elektriker.

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1 Navn på arbeid  
Ventilasjonsanlegg

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta rotormotor i ventilasjonsanlegget. Samt rens av ventilasjonsanlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventilasjon service Austevoll

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Varmepumpe

16.2.2 Årstall

2024

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta glidelager i varmpumpa.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fedøy elektro

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølv-/skjeggkre. Enkelte individ.



**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Omgjorde bod til disponibelt rom

**25.1.2 Årstall**

2017

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Omgjorde bod til disponibelt rom. Satte inn nytt vindu og låg opp nye stikkontakter og spotter.

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger



**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94151964

## Egenerklæringsskjema

Name  
**Iden, Jørn**

Date  
**2024-10-20**

Identification  
 Iden, Jørn

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Iden, Jørn

20/10-2024  
11:01:28

BANKID

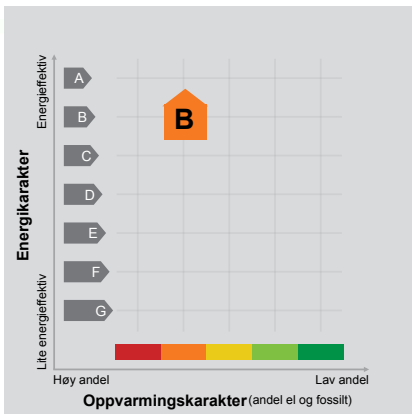


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST



Adresse	Prestanesvegen 96
Postnummer	5392
Sted	STOREBØ
Kommunenamn	Austevoll
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	895
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300297484
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37799
Dato	11.10.2024



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

## Målt energibruk 10 728 kWh pr. år

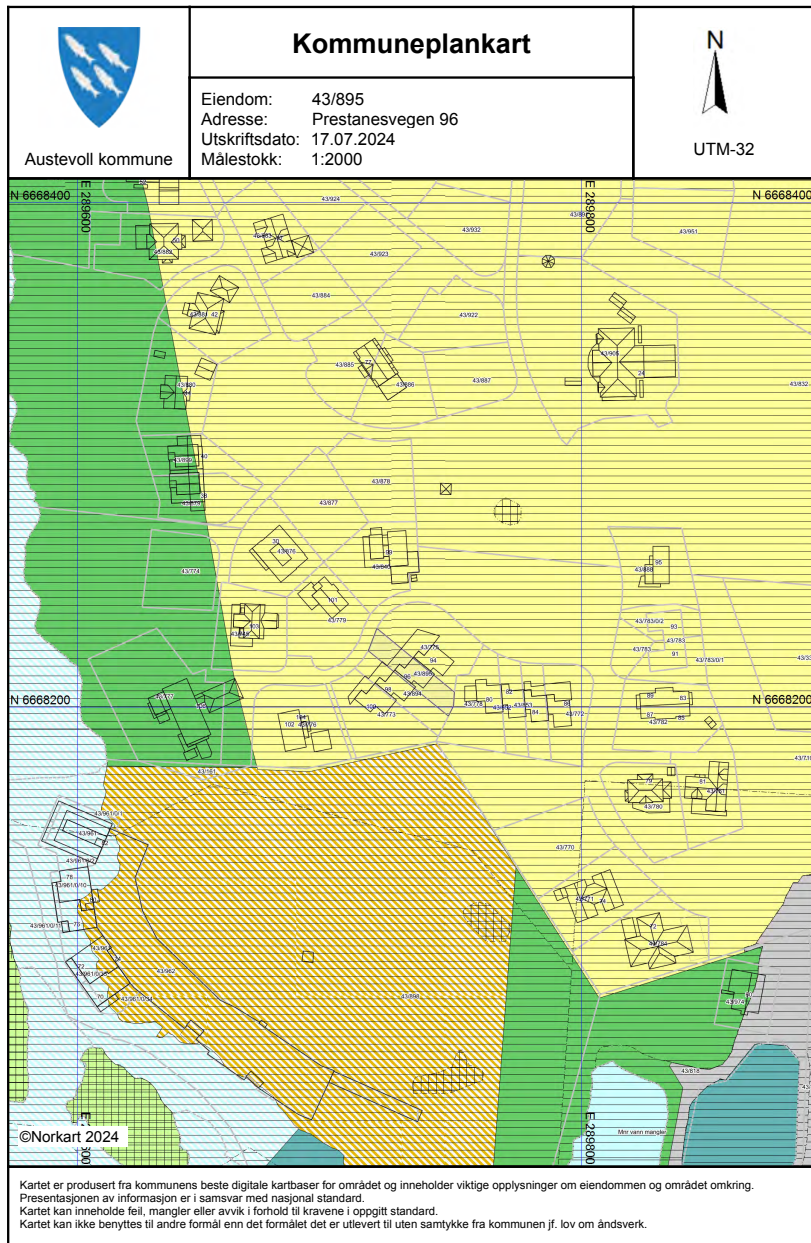
Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

10 066 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	500 liter ved

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).





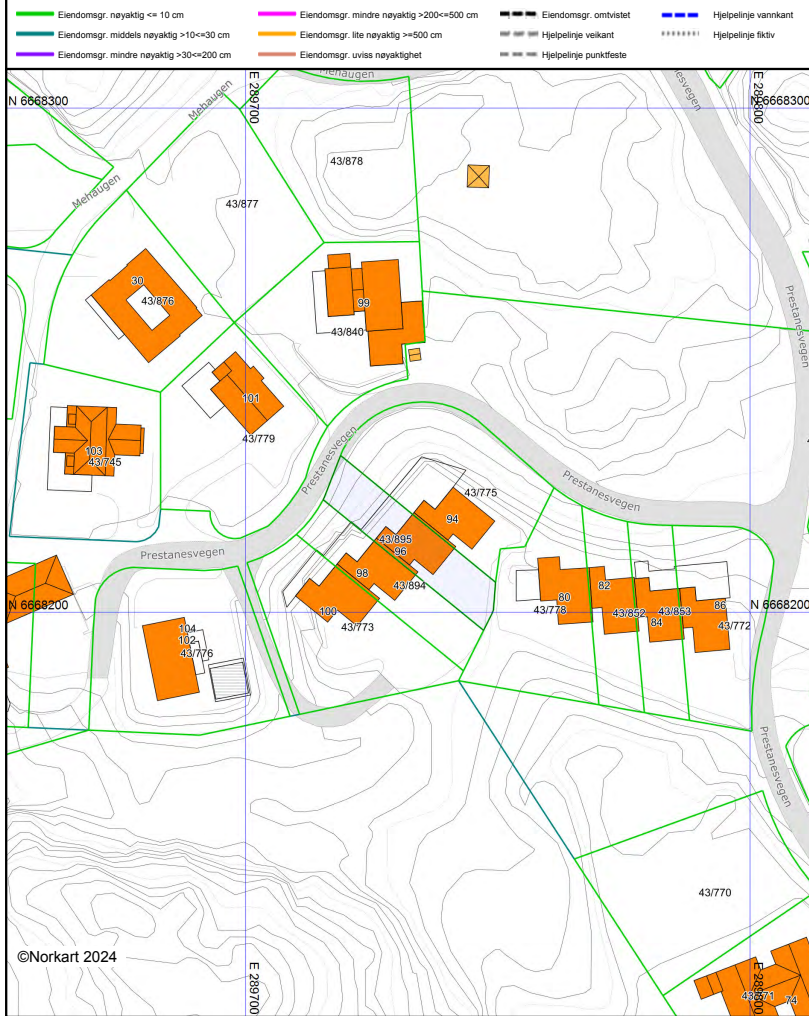
Austevoll kommune

# Grunnkart

Eiendom: 43/895  
Adresse: Prestanesvegen 96  
Dato: 17.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:  
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)





## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

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

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

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

### Gjennomføring av budgivning

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

### Viktige avtalerettslige forhold

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 000



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank** **1**  
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)