

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791
E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 95 990,-
Total ink omk.: Kr 3 885 990,-
Selger: Tove Camilla Ruud Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 1971.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 136, bnr. 7
Gnr. 136, bnr. 119
Oppdragsnr.: 1501240223

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Eidsgotene 61. Dette er en sjarmerende bolig i naturskjønne omgivelser på Valestrand. Her kan en nyte en flott utsikt over Valestrandvatnet. Til tross for en landlig og idyllisk beliggenhet er det gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, buss og butikk.

Oppsummert:

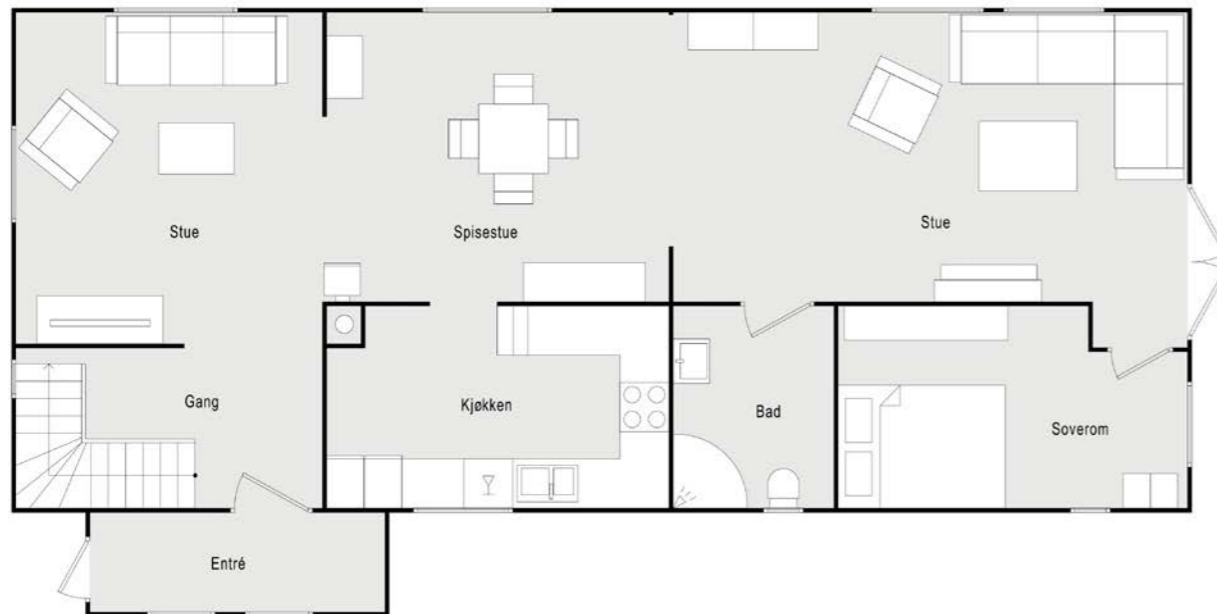
- Nytt tak fra 2013
- Stor stue på 51,4 m²
- Herlig altan på ca. 40 m²
- Innkledd skorstein over tak i 2024
- 800 m til Valestrand barnehage
- 270 m til Reppen barnehage
- 1,3 km til Valestrand barneskole
- 1 km til Danielsen Ungdomsskule Osterøy
- 830 m til fergekai (Valestrand - Breistein) ca. 35 min med bil sentrum via denne ruten
- 850 m til Coop Extra Valestrand
- 585 m til nærmeste busstopp



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	66
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82

1. etasje

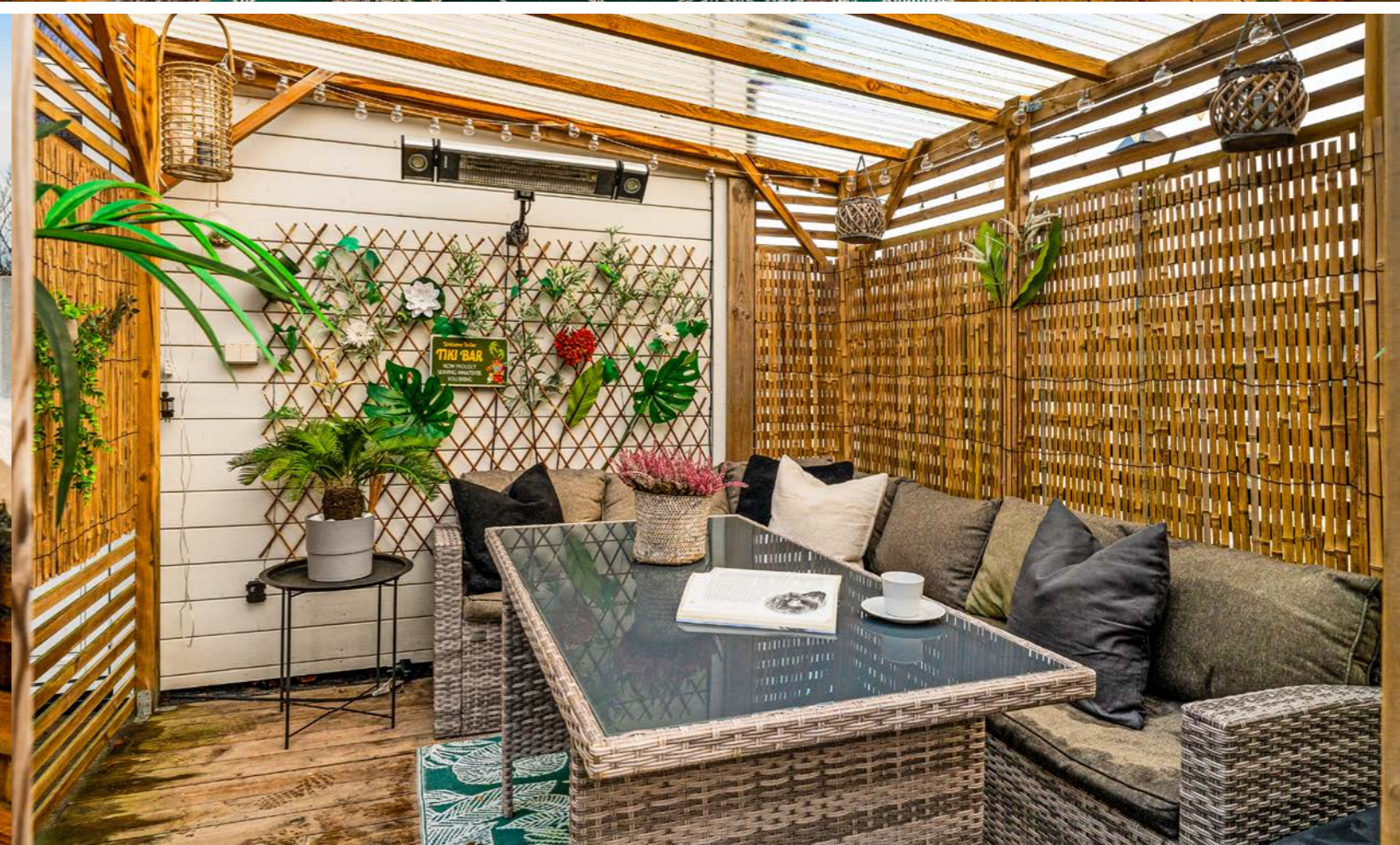


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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



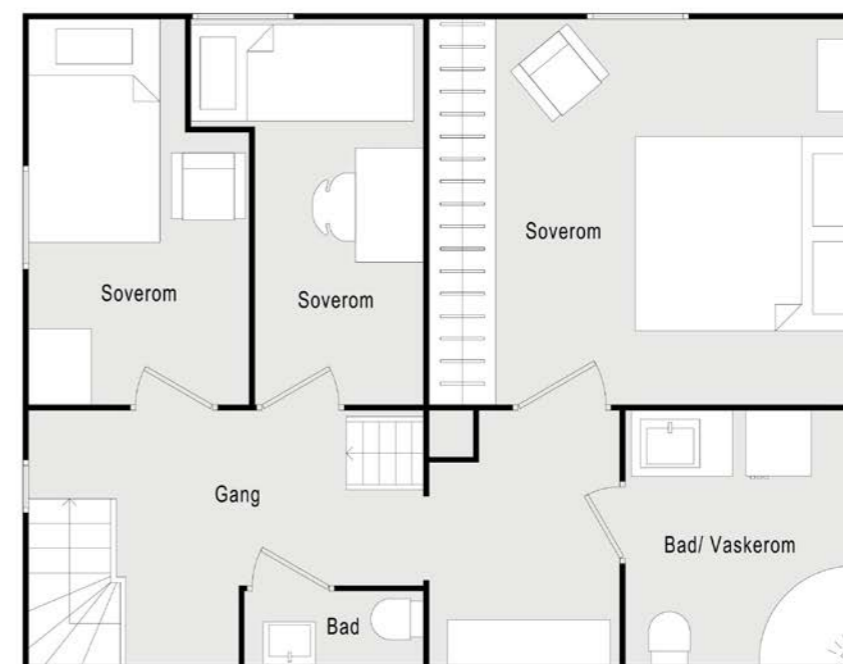








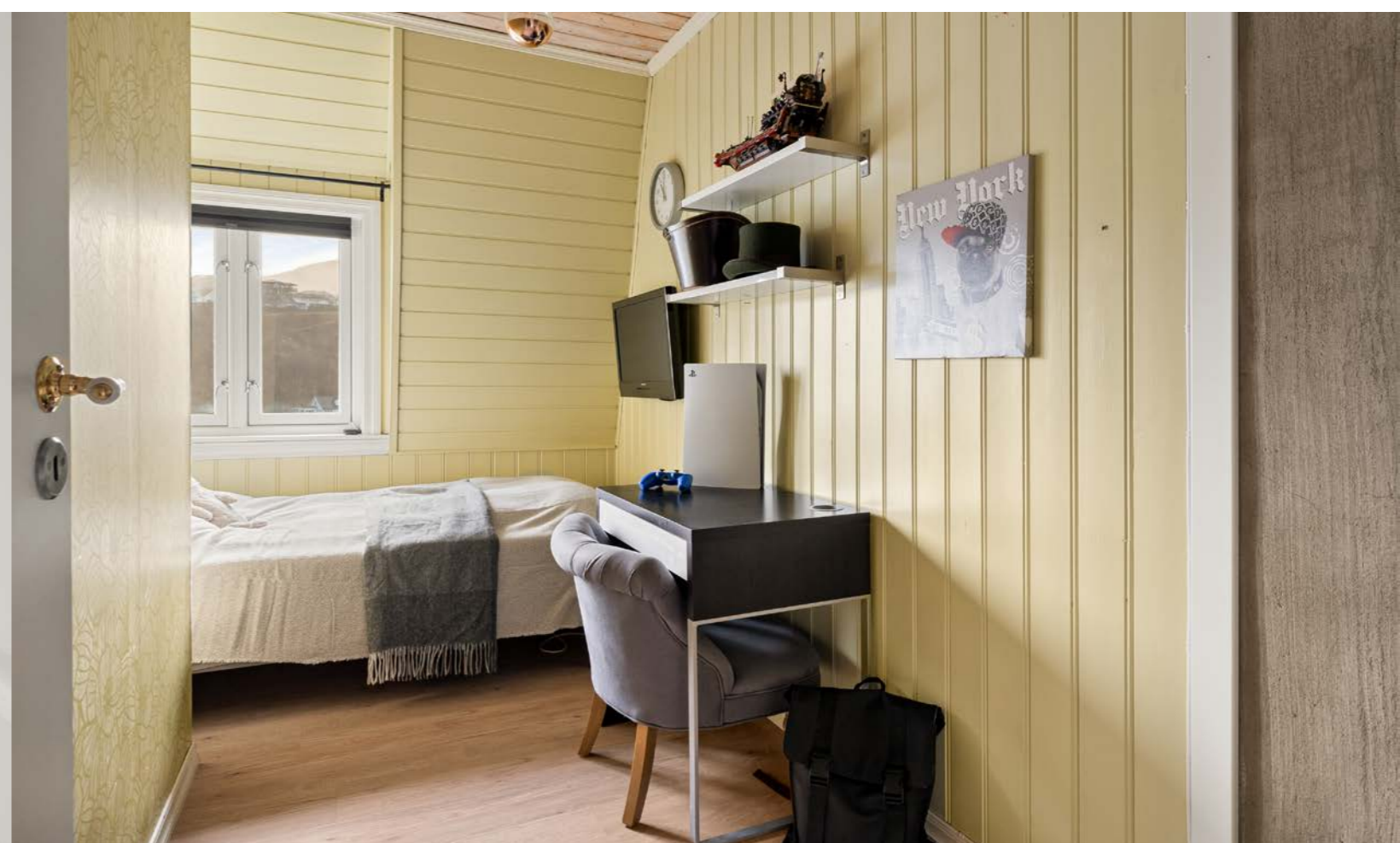
2. etasje



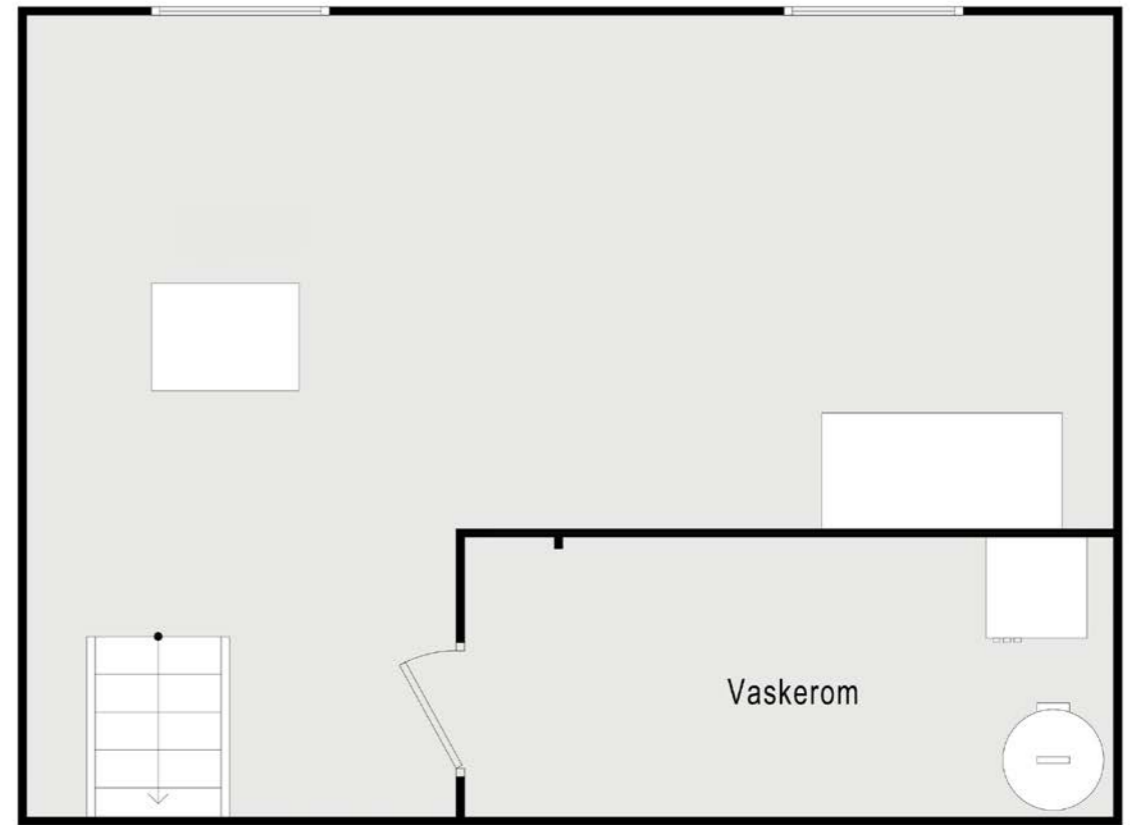
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA totalt: 155 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 m²

Grovkjeller 25,4 m²

Vaskekjeller 6 m²

Kjellerrom under tilbygg 37,4 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m²

1. etasje:

Vindfang 3,6 m²

Gang m/trapp 7 m²

Stue 51,4 m²

Kjøkken 9,5 m²

Bad 4,2 m²

Soverom 9 m²

2. etasje

BRA-i: 46 m²

2. etasje:

Gang m/trapp 11,4 m²

Toalettrom 1,2 m²

Bad 4,4 m²

Soverom 6,2 m², 6,2 m² og 14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1971.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og gruslagt sti. Den er av god størrelse og inndelt i flere nivåer. Her er det god boltreplass for hele familien. Videre er ene uteplassen utarbeidet med «tiki-bar» og pergola; et trivelig samlingssted på godværsdager.

Eiendommen består av to bruksnumre. Tomteareal for disse er summert i den totale tomtestørrelsen.

Bnr 7: 1 518,7 kvm

Bnr 119: 452,8 kvm

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Eidsgotene 61 ligger flott til i naturskjønne omgivelser med en nydelig utsikt over nærområdet og Valestrandvatnet. Boligen har en barnevennlig beliggenhet på Valestrand med gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, buss og butikk. Det er også kort avstand til fritidstilbud på blant annet Haldorsvika Valestrandsfossen-ballbinge eller Valestrand skule aktivitetssal.

Hverdagshandelen kan gjøres på Coop Extra Valestrand, som ligger i gangavstand fra boligen. Ellers er det kort kjøreavstand videre til både butikker og servicetilbud på Lonevåg. For ytterligere servicetilbud er det ca. 25 minutters kjøretur til Øyrane Torg. Enkel adkomst fra Valestrand til Åsane via fergen til Breistein.

For den turglade er det en rekke flotte turer i nærområdet, hvor en bl.a. kan trekke frem Stolpejakten som er arrangert av Valestrand Hjellvik FK. Av andre turer i området har en blant annet

Burkelandsfjellet eller Reigstadåsen til Erstadfjellet. Trives en på treningssenter kan en benytte seg av MOVA Osterøy.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Reppen barnehage
- Valestrand barnehage
- Hauge barnehage
- Valestrand skole
- Danielsen ungdomsskole Osterøy
- Osterøy videregående skole
- Osterøy videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongstein.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Variierende alder for vinduene. Et vindu fra 2024, fire

fra 2023 og flere fra 2008 og 2013.

Dører:

Gatedør med isolerglass i malte trekarmer.

Tett malt ytterdør i kjeller.

To-fløyet altandør, med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Innvendige dører:

Formpressede fyllingsdører.

Etasjeskille:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Lekkasje ved vannsøl, på utside av avløpsrør fra toalett på bad i 2 etasje. Utbedret med ny muffe, tec 7 rundt røret, nytt toalett satt inn med silikon rundt ramme på gulvet. Nytt dusjkabinett med rør ned i sluk.

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

Badet ble bygget i 2000, Finnås utførte røropplegget og Thunestveit elektriker firma utførte det elektriske arbeidet. Finnsås, byttet avløpsrør for ca 8-10 år siden etter lekkasje. Samme lekkasje oppstod i 2024. Viste seg å ikke være rør, men på utside av avløpsrør fra toalett. Egen innsats ved lekkasje på utside av avløpsrør fra toalett. Byttet muffe, lagt tec 7 rundt, nytt toalett med silikon rundt. Satt inn nytt

dusjkabinett slik at vann går direkte i sluk og ikke utover gulvet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nytt i 2000. Se utført arbeid over.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Finnsås, byttet avløpsrør for ca 8-10 år siden etter lekkasje. Egen innsats ved lekkasje på utside av avløpsrør fra toalett. Byttet muffe, lagt tec 7 rundt, nytt toalett med silikon rundt. Satt inn nytt dusjkabinett slik at vann går direkte i sluk og ikke utover gulvet.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Kjeller fra 1923. Fukt/saltutslag på vegg i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja lekkasje i tak på sensommer 2013. Taket ble byttet i forbindelse med påbygging av huset høsten 2013.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Hus fra 1923, naturlig skjevheter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Det har vært mus på loft, men ikke observert de siste par årene. Mit på loftet.

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

sentralfyr, ventilasjon)?
Ett par kurser i forbindelse med påbygging i 2013. Elektriker sønn i huset har lagt opp en ny kurs til bad i andre etasje (til vaskemaskin). Thunestveit kommer i uke 49 og sjekker det elektriske anlegget.

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Nytt tilbygg og terrasse på huset i 2013, nytt tak på eksisterende bygg samtidig.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja i forbindelse med påbygget i 2013.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Byggesøknad godkjent hos kommunen.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Midlertidig brukstillatelse er gitt. (Slik som over 90 prosent av alle hus på osterøy)

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Veirett frem til eiendommen. Avtale om felles vedlikehold av veien, sammen med nabo(eier av veien). Varmekabel i Elvestad rør, er ødelagt. Sprukket glass i lite vindu på hovedsoverom er meldt til forsikringsselskapet og blir byttet snarest.

Thunestveit elektriker firma kommer i uke 49 og går over hele det elektriske anlegget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Eidsgotene 61. Dette er en sjarmerende bolig i naturskjønne omgivelser på Valestrand. Her kan man nyte en flott utsikt over Valestrandvatnet. Utsikten kan nytes på boligens altan, som er ca. 40 m² og strekker seg rundt deler av boligen.

Til tross for en landlig og idyllisk beliggenhet er det gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, buss og butikk.

Velkommen på visning!

Stue:
Boligen har en stor stue på 51,4 m², som er praktisk inndelt i soner. Dette gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper og en større spisestue – perfekt for storfamilien eller deg som liker å invitere. Stuen fremstår lys og luftig, med et sjarmerende preg på overflatene i deler av rommet.

Deler av stuen har en generøs takhøyde som skaper en romslig følelse. Her er også store vindusflater som slipper inn rikelig med daglys i arealet. Fra stue er det utgang til altan på ca. 40 m². Altanen strekker seg rundt deler av boligen, med mulighet for å flytte seg etter solen. Den er også opparbeidet med både «tiki-bar» og pergola. Her kan man virkelig nyte finværsdager i gode venners lag.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er i lys utførelse med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet har

opplegg for hvitevarer. Himling på kjøkken er skiftet i 2024.

Soverom:
Boligen har totalt 4 soverom. Første soverommet befinner seg i hovedetasjen og har et areal på 9 m². Videre har boligen 3 soverom i 2. etasje på 6,2 m², 6,2 m² og 14 m². Det største soverommet kan benyttes som hovedsoverom, og innredes med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommøblement. Resterende soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor.

Bad:
Boligen har et bad i første og andre etasje, samt et toalettrom i andre etasje. Bad i første etasje er fra 2013. Det er helfliset og utstyrt med dusjvegg, servant med møblement og wc. Badet i andre etasje er utstyrt med dusjkabinett, servant med møblement, wc og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er skiftet i 2024.

Toalettrom:
Rommet er innredet med wc og servant. Rommet har belegg på gulv, malt panel i himling, malt panel, platet og malte vegger. Både toalett og blandebatteri til servant er skiftet i 2024.

Kjelleren består av vaskekjeller og bodareal. Her er det med andre ord god lagringsplass.

Standard

Innvendige overflater:
Laminat og fliser på gulver.
Panel, plank, tapet, platet og malte vegger.
Panel, malte plater og malte himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskadde kledningsbord ved inngangsparti. Det er begrenset med lufting bak kledning. Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadde kledningsbord må skiftes. Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Mit i takkonstruksjonen. Taket på tilbygget er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Loftet bør behandles mot mit.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. To punkterte isolerglass i kjeller.

Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Punkterte isolerglass bør skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Spor etter mit i bjelkelag mot kjeller. Det er ikke fuktsperre mot grunn.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Bjelkelaget bør behandles mot mit. Det bør monteres fuktsperre mot grunn, spesielt i tilbygg.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler

håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er under 90 cm høyt. Det er ikke montert håndløper på vegg. Lav takhøyde i kjellertrapp.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres og rekkverket bør heves, men det var ikke et krav da trappen ble montert.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler styrt tilluftsventilering. Det er ikke åpninger for tilluft til badet.

Tiltak: Spalte eller veggventiler for tilluft må lages. Det bør etableres luftespalte i dør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

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

Tiltak: Det er lagt opp kurs til vaskemaskin i bad i 2. etasje. Arbeidet er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på

el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.

Kommentar: El-anlegget blir kontrollert av Thunestveit i uke 49. Eventuelle feil som påpekes blir rettet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Rennende vann på fjell i grovkjeller under tilbygg.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det er ikke behov for strakstiltak. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre økte fuktproblemer innvendig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging. Fukt og saltutslag på innvendig grunnmur. Eier har nylig malt de fleste overflater.

Tiltak: Fuktvandring opp fra grunn eller inn fra terreng er et velkjent problem og er normalt på eldre boliger. Dette skyldes at dreneringen tetter seg til over flere år, til det står vann oppunder grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold: Jord og planter inntil bygget bør fjernes.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det ledes enkelt vann gjennom grus og jord, og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Nedløpene fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Nedløpene bør ledes bort fra bygget. Snøfangere må monteres, for å tilfredsstillende krav som gjaldt da taktekingen ble skiftet i 2013.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er rennende vann i kjeller under tilbygg. Saltutslag flere steder.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Eier har montert avfukter i kjeller. Denne bør stå påslått.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvvarme er deffekt.

Badegulv- og vegger er utette.

Sluken er ikke sett.

Badet mangler avtrekk.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstillende krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon
Viser til kontroll av anlegg Eide, utført den 25.11.2014, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 18 622

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, branntilsyn/feiing, slamtømming og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsavgift per 2024 er kr. 2665,92.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 519 506

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 974 123

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 136, bruksnummer 7 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 136, bruksnummer 119 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/136/7:

07.07.1926 - Dokumentnr: 906519 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:136 Bnr:2

- Kjøper av parsell fra bnr 2 (etter skjøtt fra 1926) har rett til å anlegge brønn på hovedbruket og legge vannledning frem til sitt våningshus. Videre har kjøperen rett til å anlegge en 2m bred vei over hovedbruket fra parsellen til den gamle bygdevei.

Selgeren har rett til å benytte veien over parsellen frem til hovedbruket.

05.04.1957 - Dokumentnr: 990260 - Elektriske kraftlinjer

HAMRE KRAFTFORSYNING

Gjelder denne registerenheten med flere
- Tinglyst dokument vedr. høyspent elektriske ledningsnett med forgreninger og tilhørende apparatanlegg. Linjenettet går over eiendommen.

01.11.2000 - Dokumentnr: 7378 - Bestemmelse iflg. skjøte

bestemmelse om vedlikehold

- Eier av gnr. 136 bnr. 7 har veirett og rett til å bruke privat vannledning på gnr. 136 bnr. 10 mot vedlikeholdsplikt.

04.02.1925 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:136 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1172737 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:136 Bnr:7

04.02.1925 - Dokumentnr: 900362 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:136 Bnr:2

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg

- Kjøper iht. skyldskifte gis rett til å anlegge en brønn på hovedbruket, med vannledning. Brønnen skal tildekkes. Videre har kjøperen rett til å anlegge en 2m bred vei over hovedbruket fra parsellen til den gamle bygdevei.

01.11.2000 - Dokumentnr: 7378 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:136 Bnr:10
Føresegn om vassleidning
- Eier av bnr 10 har opparbeidet og bekostet privat vei og vannledning. Eier av bnr 7 har veirett på den private vei og rett til å benytte den private vannledningen mot å delta i vedlikeholdet på lik linje med øvrige brukere.

4630/136/119:

11.03.1901 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:136 Bnr:5
Rett til å få kjøpt mer grunn for best. pris (fra bnr. 2)
Overført fra: Knr:4630 Gnr:136 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har megler ikke klart å tyde det.

18.06.2002 - Dokumentnr: 4673 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:136 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 518930 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:136 Bnr:119

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av tilbygg til bolighus datert 05.11.2013.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Tiltaket for bygging av vei skal iht. godkjenning fra kommunen, avsluttes med ferdigattest. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på veien, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av veien kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger heller ikke ferdigattest for tilbygg til bolighus.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:
- Tillatelse til tiltak for vei - bygging av vei, datert 27.03.2000.
- Godkjenning til tilbygg etter vilkår datert 15.11.2012.
- Tegninger tilbygg datert 28.06.2012 og 10.01.2013.
- Godkjenning av søknad om endret tillatelse datert 05.11.2013.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Eiendommen har tinglyst veirett over privat vei.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNFR areal.

Reguleringsplan:
Navn på plan: Områderegulering Valestrand sentrum.
Reguleringsformål: LNFR areal.

Hensynssone i kommuneplanen:
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

Etter kommuneplan fra 2011-2023 er eiendommen avsatt til LFNR areal med følgende detaljeringszone; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen. Kommuneplanens Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.
- Kommuneplanen sin arealdel er en overordnet og langsiktig arealplan som skal utgjøre et styringsdokument for arealpolitikken i Osterøy. Arealplanen skal vise hovedtrekkene i hvordan

arealene i kommunen skal benyttes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må tas vare på ved disponeringen av arealene. Planen skal gi grunnlag for langsiktig og positiv samfunnsutvikling i kommunen både med hensyn til næringsutvikling, bosetning og naturmangfold.

- Planen skal være ei kunnskapsbasert forvaltningsverktøy for kommunen. Gjennom planarbeidet skal det utvikles langsiktige rammer for bærekraftig arealbruk, forvaltning og verdiskaping i Osterøy kommune. Planen og prosessen skal avklare ulike interesser og være konfliktforebyggende.
- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen blir omsett i konkret arealbruk. Planen skal óg vise hvilke hensyn som må tass ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, føresegner, retningslinjer og planskildring. Kart og føresegner er juridisk bindende.
- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som ligger nedfelt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Dette gjelder miljø.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Bnr 119:
Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekrefte overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 990 (Omkostninger totalt)

111 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 901 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 903 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.


Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eidsgotene 61, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
 OSTERØY kommune
 # gnr. 136,136, bnr. 7,119, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 26.11.2024 Rapportdato: 02.12.2024 Oppdragsnr.: 15943-2239 Referansenummer: KX9560

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase Vår ref:



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.

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-.

Oppdragsansvarlig

Nika Nasibi
 Eiendomsmegler MNEF / Partner
 nika.nasibi@aktiv.no
 Tlf: 954 45 791

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
 5261 Indre Arna
 Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

02.12.2024

Norsk takst

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



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

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



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 generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i ca 1923. Dette var før byggeforskrifter var laget. Tilbygget er oppført i 2013.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

Taket er tekkt med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Liggende trekledning.

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Kaldt loft.

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Gatedør med isolerglass i malte trekarmer.

Tett malt ytterdør i kjeller.

To-fløyet altandør, med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Altan på ca 40 m², med utgang fra stue.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Klikkvinyl, laminat og fliser på gulver.

Panel, plank, tapet, platet og malte vegger.

Panel, malte plater og malte himlingsplater.

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen

ligger i et område med moderat til lave

radonforekomster. Det anbefales å få utført

radonmålinger i boligen.

Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke boret hull. Grunnmuren er synlig i alle

rom i kjeller.

Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.

Formpressede fyllingsdører.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet er fra 2013.

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Fliser på gulv.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra

hengsle siden av dør og til topp slukrist i dusjkrok.

Sokkelen til dusjveggen er tett, men det ligger en

sluk under servantskapet.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok

er av plank og mot yttervegg. Utsatte steder,

samt i kjeller under badet, er kontrollert. Det ble

ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom er fra 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Bad med dusjkabinett, servant, møbler, wc og

opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er

yttervegger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat

benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

Vannstoppventil med gulvføler.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom

yttervegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Rommet har belegg på gulv, malt panel i himling,

malt panel, platet og malte vegger.

Rommet er innredet med wc og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Avløpsrør av plast.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i ,

tilluft via ventiler i yttervegger.

198 liters varmtvannsbereder, plassert i

vaskekjeller.

Automatsikringer, 11 kurser, overspenningsvern

og jordfeilbryter.

Brannvarsler i hver etasje. Et

brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det fjell og selvdrenerende

masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betong og naturstein.

Grus og jord rundt bygget.

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør

er ikke kjent. Det er ikke opplyst om problemer

relatert til utvendig vann- og avløp.

4 m³ septiktank av glassfiber.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

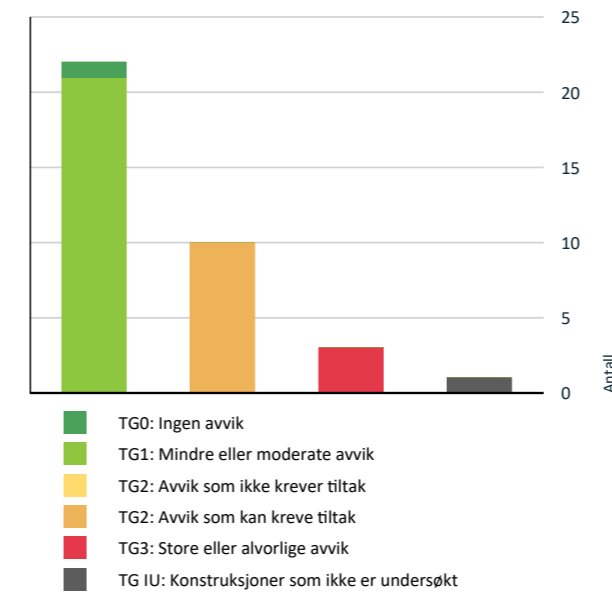
[Gå til side](#)

Enebolig

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

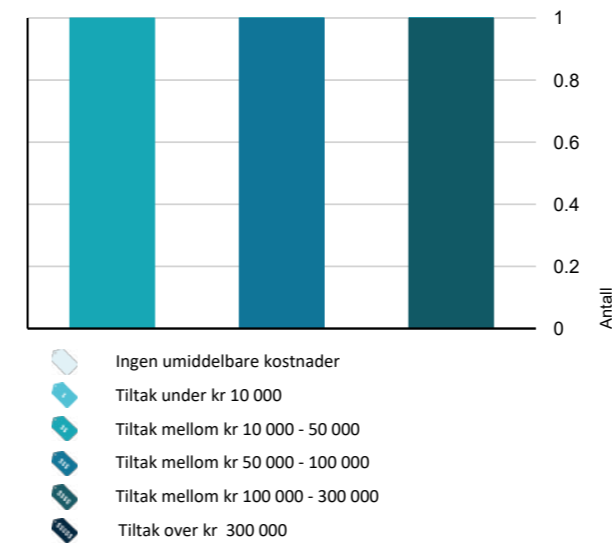
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier

Tilbygg / modernisering

2013 Tilbygg Tilbygget stue, bad og et soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Nedløpene fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

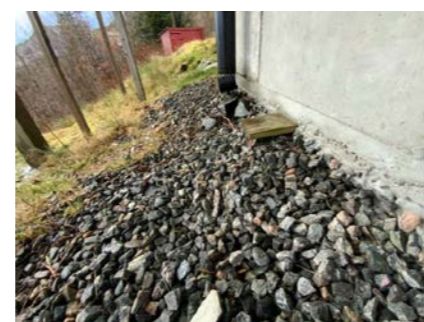
Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Nedløpene bør ledes bort fra bygget.

Snøfangere må monteres, for å tilfredsstillende krav som gjaldt da taktekingen ble skiftet i 2013.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstillende dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskadde kledningsbord ved inngangsparti.

Det er begrenset med lufting bak kledning.

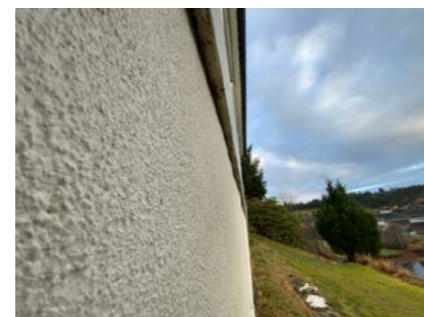
Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadde kledningsbord må skiftes.

Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutakbord. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mit i takkonstruksjonen.

Taket på tilbygget er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Loftet bør behandles mot mit.



Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Varierte alder for vinduene. Et vindu fra 2024, fire fra 2023 og flere fra 2008 og 2013.

Et vindu med sprukket isolerglass i et soverom skal skiftes før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

To punkterte isolerglass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punkterte isolerglass bør skiftes.

Dører

Gatedør med isolerglass i malte trekarmner.

Tett malt ytterdør i kjeller.

To-fløyet altandør, med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Altandøren tar litt i karm vinterstid og bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 40 m², med utgang fra stue.

Årstill: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Klikkvinyl, laminat og fliser på gulv.
Panel, plank, tapet, platet og malte vegger.
Panel, malte plater og malte himlingsplater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spor etter mit i bjelkelag mot kjeller.
Det er ikke fuktspærre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bjelkelaget bør behandles mot mit.
Det bør monteres fuktspærre mot grunn, spesielt i tilbygg.

1 TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted. Skorstein og ildsteder ble kontrollert av brannvesenet i 2024. Mangler som ble påpekt er rettet.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke boret hull. Grunnmuren er synlig i alle rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

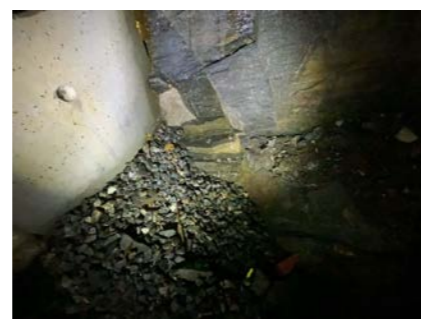
Det er rennende vann i kjeller under tilbygg.
Saltutslag flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eier har montert avfukter i kjeller. Denne bør stå påslått.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp, med teppefliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er under 90 cm høyt.
Det er ikke montert håndløper på vegg.
Lav takhøyde i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres og rekkverket bør heves, men det var ikke et krav da trappen ble montert.

1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist i dusjkrok. Sokkelen til dusjveggen er tett, men det ligger en sluk under servantskapet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, møbler og wc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke åpninger for tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det bør etableres luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er av plank og mot yttervegg. Utsatte steder, samt i kjeller under badet, er kontrollert. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Badet er fra 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Bad med dusjkabinett, servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Gulvvarme er deffekt.
Badegulv- og vegger er utette.
Sluken er ikke sett.
Badet mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Badet må pusses opp for å tilfredsstillende krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.
Vannstoppventil med gulvføler.

Eldre kjøkken, sannsynlig fra 1960-tallet.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Rommet har belegget på gulv, malt panel i himling, malt panel, platet og malte vegger.
Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber og av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad i , tilluft via ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank

198 liters varmtvannsbereider, plassert i vaskeskjeller.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer, 11 kurser, overspenningsvern og jordfeilbryter.

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det er lagt opp kurs til vaskemaskin i bad i 2. etasje. Arbeidet er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent

Generell kommentar

El-anlegget blir kontrollert av Thunestveit i uke 49. Eventuelle feil som påpekes blir rettet.



Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i hver etasje. Et brannslukkingsapparat.

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

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det fjell og selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

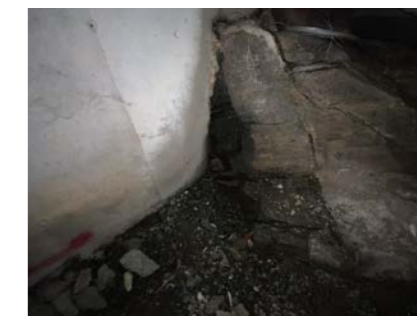
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Rennende vann på fjell i grovkjeller under tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke behov for strakstiltak. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre økte fuktproblemer innvendig.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Fukt og saltutslag på innvendig grunnmur. Eier har nylig malt de fleste overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktvandring opp fra grunn eller inn fra terreng er et velkjent problem og er normalt på eldre boliger. Dette skyldes at dreneringen tetter seg til over flere år, til det står vann oppunder grunnmur.



Grunnmur under trapp.

TG 2 Terrengforhold

Grus og jord rundt bygget.

Vurdering av avvik:

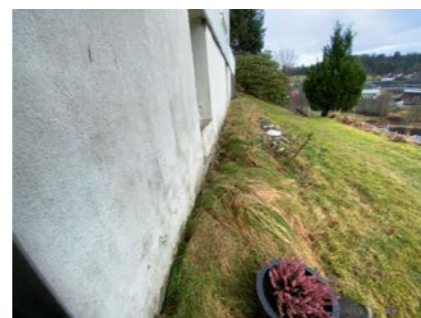
- Det er påvist andre avvik:

Jord og planter inntil bygget bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ledes enkelt vann gjennom grus og jord, og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke opplyst om problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

TG 1 Septiktank

4 m³ septiktank av glassfiber.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

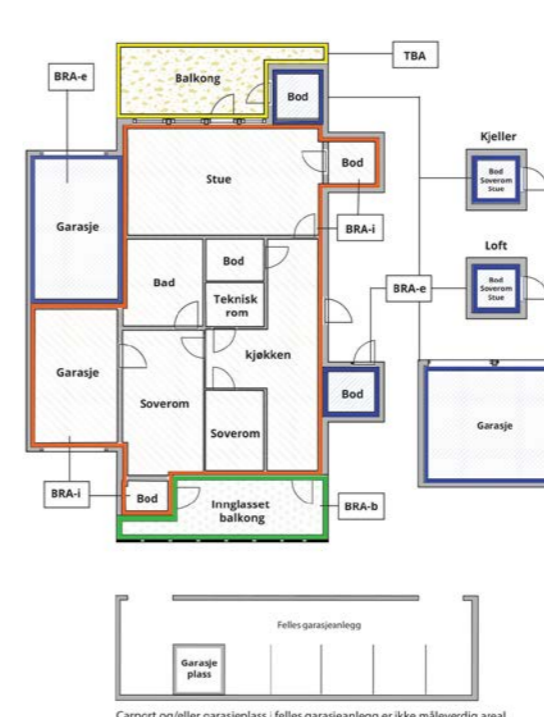
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	
Loft					
2. etasje	46			46	
Kjeller	20			20	
SUM	155				
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom m/hems		
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Toalettrom , 3 soverom		
Kjeller	Grovkjeller, Vaskekjeller, Kjellerrom		

Kommentar

Kun deler av kjeller har målbart areal.

Nettoareal for rommene:

Kjeller:

Grovkjeller 25,4 m²

Vaskekjeller 6 m²

Kjellerrom under tilbygg 37,4 m²

1. etasje:

Vindfang 3,6 m²

Gang m/trapp 7 m²

Stue 51,4 m²

Kjøkken 9,5 m²

Bad 4,2 m²

Soverom 9 m²

2. etasje:

Gang m/trapp 11,4 m²

Toalettrom 1,2 m²

Bad 4,4 m²

Soverom 6,2 m², 6,2 m² og 14 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet toalettene i 2. etasje i 2024.
Skiftet blandebatteri til servant i toalettrom i 2024.
Skiftet himling i kjøkken i 2024.
Innkledt skorstein over tak i 2024.
Skiftet et stuevindu i 2024 og fire vindu i 2023.
Skiftet to innvendige dører i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Tove Camilla Ruud Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	7		0	1518.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsgotene 61

Hjemmelshaver

Tove Camilla Ruud Olsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	119		0	452.8 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Eidsgotene 61

Hjemmelshaver

Tove Camilla Ruud Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Valestrandfossen, like ovenfor sentrum.
Kort vei til skole, ferge til Breistein, butikk, mm. Barnehage like ved.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, med septiktank og overløp til spredning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage.
Gruset innkjørsel.
Parkering på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		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 gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX9560>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240223	
Selger 1 navn	
Tove Camilla Ruud Olsen	
Gateadresse	
Eidsgotene 61	
Poststed	Postnr
VALESTRANDSFOSSEN	5281
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TCRO

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lekkasje ved vannsøl, på utside av avløpsrør fra toalett på bad i 2 etasje. Utbedret med ny muffe, tec 7 rundt røret, nytt toalett satt inn med silikon rundt ramme på gulvet. Nytt dusjkabinett med rør ned i sluk.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badet ble bygget i 2000, Finnås utførte røropplegget og Thunestveit elektriker firma utførte elektriske arbeidet. Finnås, byttet avløpsrør for ca 8-10 år siden etter lekkasje. Samme lekkasje oppstod i 2024. Viste seg å ikke være rør, men på utside av avløpsrør fra toalett. Egen innsats ved lekkasje på utside av avløpsrør fra toalett. Byttet muffe, lagt tec 7 rundt, nytt toalett med silikon rundt. Satt inn nytt dusjkabinett slik at vann går direkte i sluk og ikke utover gulvet.
Arbeid utført av: Frode Finnås murer firma. Thunestveit elektriker firma.
- 1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nytt i 2000. Se utført arbeid over.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Finnås, byttet avløpsrør for ca 8-10 år siden etter lekkasje. Egen innsats ved lekkasje på utside av avløpsrør fra toalett. Byttet muffe, lagt tec 7 rundt, nytt toalett med silikon rundt. Satt inn nytt dusjkabinett slik at vann går direkte i sluk og ikke utover gulvet.
Arbeid utført av: Rørlegger Frode Finnås for ca 8-10 år siden.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Kjeller fra 1923. Fukt/saltutslag på vegg i kjeller.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ja lekkasje i tak på sensommer 2013. Taket ble byttet i forbindelse med påbygging av huset høsten 2013.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Hus fra 1923, naturlig skjevheter.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det har vært mus på loft, men ikke observert de siste par årene. Mit på loftet.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: TCRO

2

Document reference: 1501240223

Document reference: 1501240223

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1501240223

Document reference: 1501240223

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Camilla Ruud Olsen	133c8a9ee8b8a4d1b6721bb c1e1dc488e438d620	28.11.2024 18:08:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240223

Document reference: 1501240223

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

Nabolagsprofil

Eidsgotene 61 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Eidefeltet sør Linje 901	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	48 min	21.4 km
Bergen Flesland	51 min	

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 216 elever, 13 klasser	19 min	1.3 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	15 min	1.1 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	13 min	9.1 km
Osterøy videregående skule 123 elever, 9 klasser	13 min	9.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	39 min	10 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	11 min
------------	--------

«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»



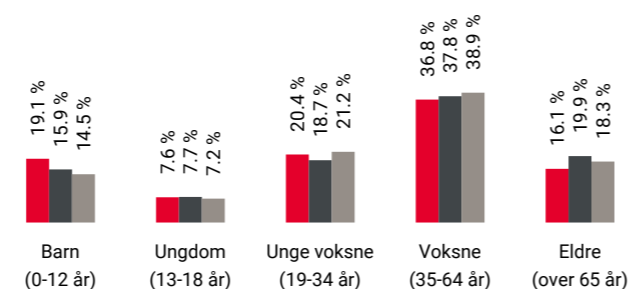
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min	0.3 km
Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min	0.6 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min	4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Rema 1000 Lonevåg	12 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

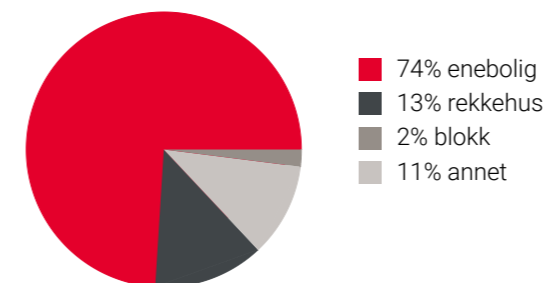
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi. Ballspill	13 min	1 km
Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	19 min	1.3 km
MOVA Osterøy	12 min	
Optimum	25 min	

Boligmasse



«Veldig kjekt nabolag, med mye hjelpsomme personer. Veldig bra tur terreng og en fantastisk fotball klubb i bygda. VHFk! Og ikke minst supporterene til fotball laget!»

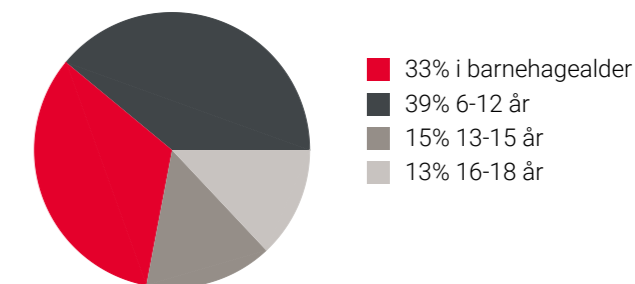


Sitat fra en lokalkjent

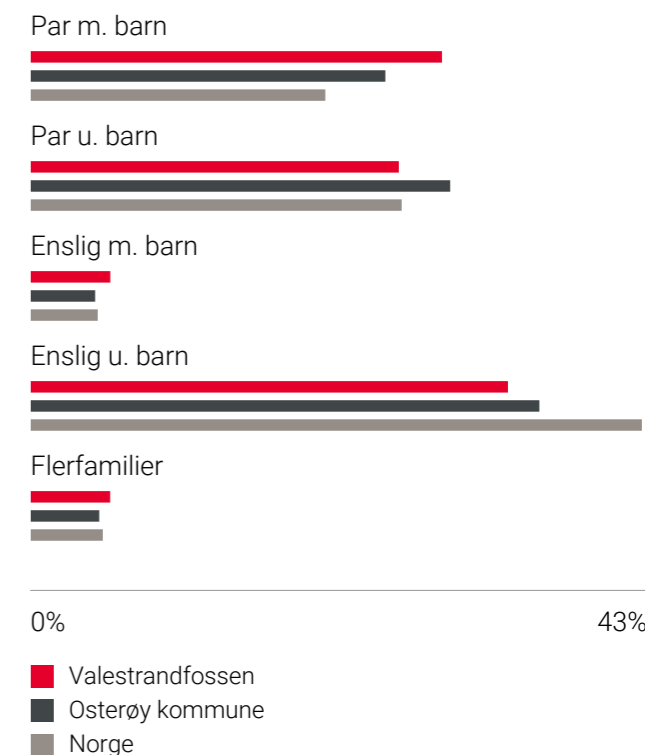
Varer/Tjenester

Osterøy Senter	12 min
Apotek 1 Lonevåg	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



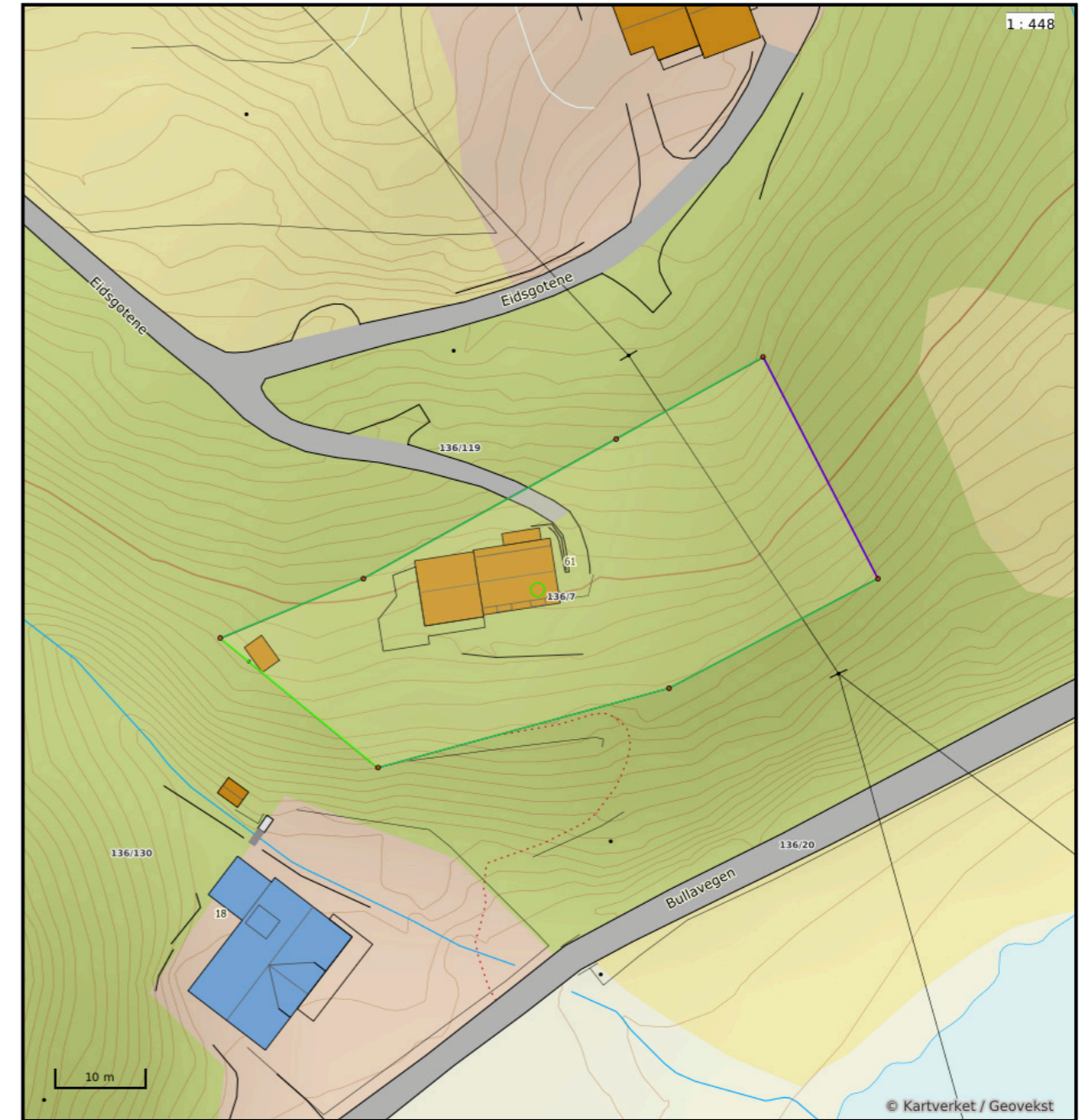
Sivilstand

Sivilstand	Valestrandfossen	Osterøy kommune	Norge
Gift	32%		33%
Ikke gift	57%		54%
Separert	7%		9%
Enke/Enkemann	3%		4%



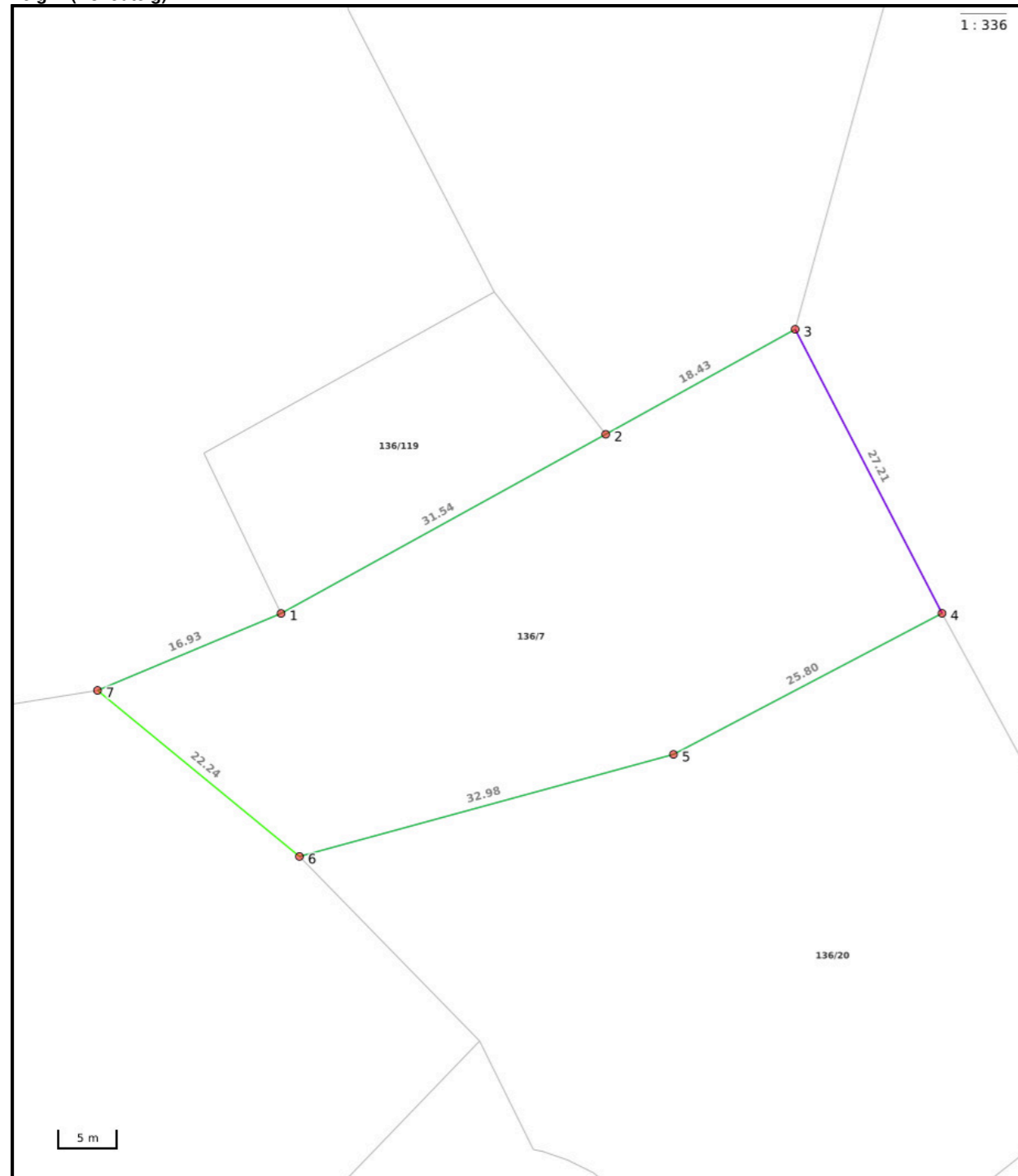
Matrikelkart
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Osterøy 4630 - 136 / 7 / 0 / 0



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | - - Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 518,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

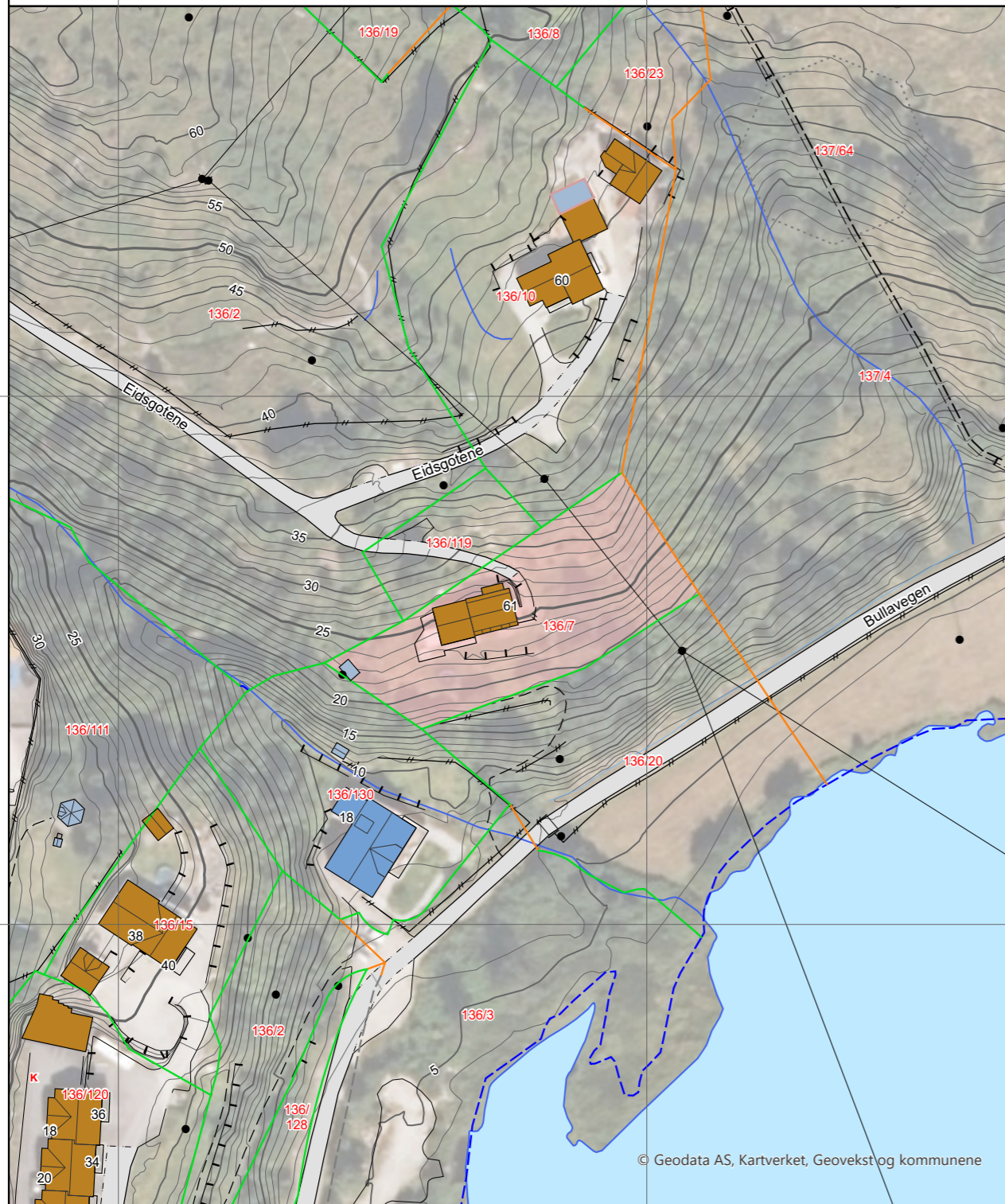
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 713 257,46	303 953,95	31,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 713 275,16	303 980,06	18,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 713 285,53	303 995,29	27,21m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 713 262,60	304 009,94	25,80m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 713 248,56	303 988,29	32,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 713 237,01	303 957,40	22,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Bolt
7	6 713 249,51	303 939,00	16,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

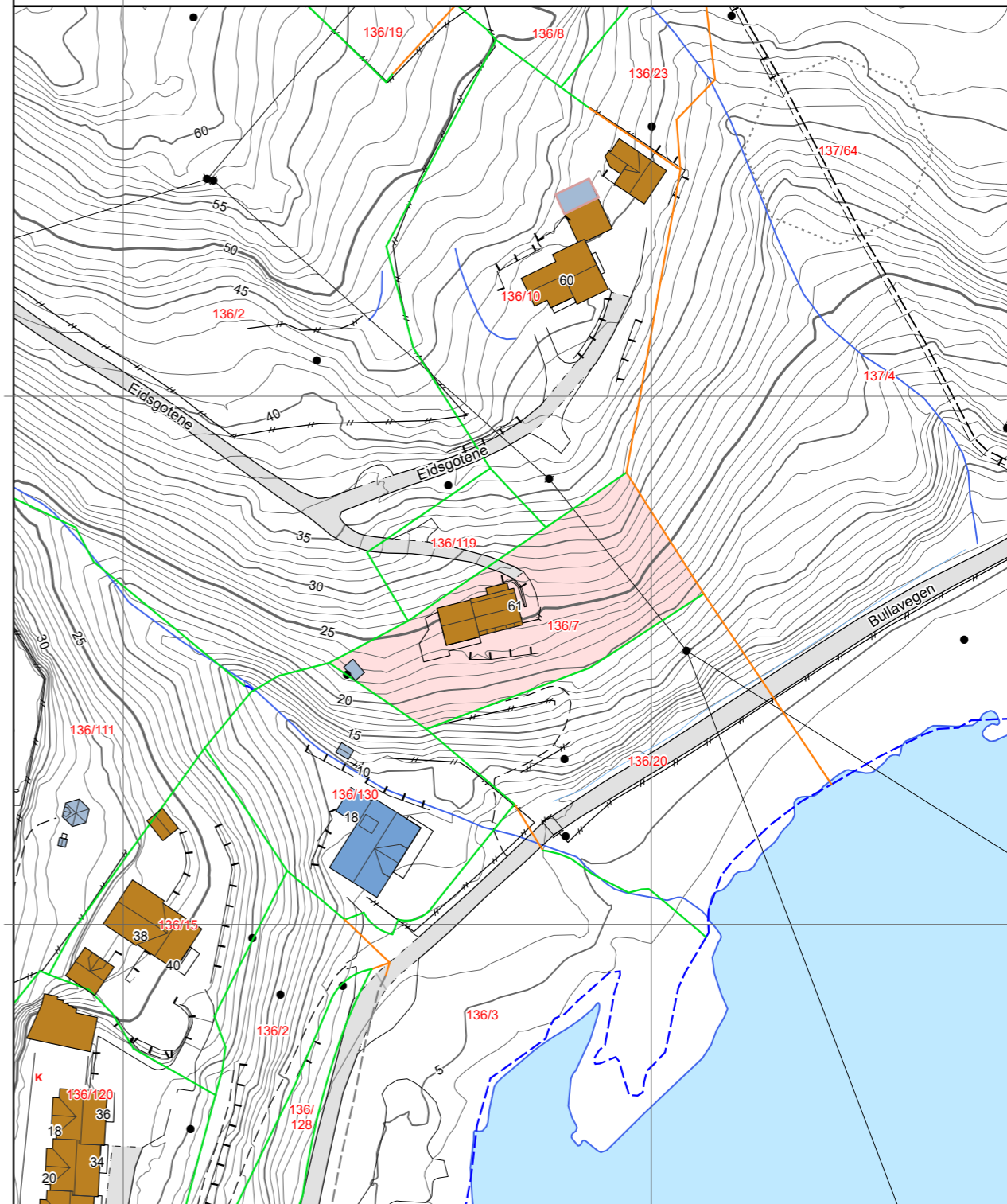


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Eiendomsgrenser


- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre