



aktiv.

Osterøyvegen 2711, 5283 FOTLANDSVÅG

**Bolig med 2 leiligheter (mulighet for 3). Renoverert i 2015. Nær barnehage, skole, butikk og buss-stopp.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim Stavang Olsen

**Mobil** 976 76 303

**E-post** kim.olsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 000 100,-  
**Selger:** Jrm AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 277/277 kvm  
**Tomtstr.:** 492.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 8  
Gnr. 96, bnr. 73  
**Oppdragsnr.:** 1501250135

# Bolig med 2 leiligheter (mulighet for 3). Renover i 2015. Nær barnehage, skole, butikk og buss.

Velkommen til Osterøyvegen 2711 - en innholdsrik bolig på med flott beliggenhet i maritime omgivelser på Fotlandsvåg. Huset er blitt oppusset og modernisert i perioden 2015/16 og har normal standard.

Sentralt like ved skolen, barnehage, buss og nærbutikk. Fin utsikt over Fotlandsvågen.

Boligen er av god størrelse og inneholder:

Kjeller: Grovkjeller

1. etasje: Bad, bad/vaskerom, gang/garderobe, stue/kjøkken, 3 soverom, trapperom og gang. Pt utleid kr. 7.500,-

2. etasje: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom og trapperom. Ledig.

Loft: Bad, gang, loftstue m/ hybelkjøkken og soverom. Pt. utleid kr. 4.500,-.

Boligen har i senere tid blitt modernisert med bl.a. nye kjøkken, nye bad m/ nye rør, nye overflater, nytt elektrisk anlegg, ny kledning, isolasjon og vindsperre, nye vinduer m.m



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 45 |
| Egenerklæring .....     | 65 |
| Nabolagsprofil .....    | 70 |
| Budskjema .....         | 79 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 277 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 277 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Bad

Bad/vaskerom

Gang/garderobe

Stue/kjøkken

3 soverom

Gang

Trapperom

#### 2. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom

Stue/kjøkken

3 soverom

Trapperom

#### 3. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Bad

Gang

Stue/kjøkken

Soverom

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Grovkjeller

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

492.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av to bruksumre.

Bnr 8: 342,2 kvm

Bnr 73: 150,6 kvm

Oppgitt areal er samlet for de to bruksnumrene.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

**Beliggenhet**

Osterøyvegen 2711 har en flott og sentral beliggenhet i Fotlandsvåg. Eiendommen ligger fint og rolig til ved Fotlandsvågen med en flott utsikt utover vågen.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til både barnehage, skole, idrettsplass og badeplassen Hanstveitholmane. For dagligvarehandelen ligger Joker Fotlandsvåg bare 4 minutters gange unna. Ønsker man et større servicetilbud er det ca. 15 minutters kjøretur til Lonevåg hvor det er apotek, vinmonopol, frisør, tannlege og matbutikk. Det er ca. 30 minutters kjøretur til Arna og 45 minutter å kjøre til Åsane, og ca. 55 minutter til Bergen sentrum. Her kan man både kjøre via Osterøybroen eller benytte seg av fergen fra Valestrand til Breistein.

Det er mange flott turmuligheter i nærområde, her kan det trekkes frem fotturer på Hanstveit og til Hanstveitholmane. Det kan også trekkes frem de populære Kossdalssvingane.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Fotlandsvåg barnehage
- Fotlandsvåg Skule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy videregående skule
- Arna 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 skifer. Taket er innvendig panelt.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i isolerte trekonstruksjoner.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i pvc-karmer. To vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Fabrikkmalte hvite dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv mot grunnen.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong på antatt faste masser.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Fullstendig renovering og nytt rør i rør opplegg. Jmf. tilstandsrapport

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Membran, varmekabler, fliser etc. er utført i 2015

Er arbeidet byggemeldt?

Alle arbeider og endringer er byggemeldt av Hansen & Eknes AS

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

Fuktighet i kjeller. Ref. tilstandsprotokoll.

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

Det har vært vanninntrenging i murt skorstein, men dette er ordnet med pipehatt/ beslag rundt skorstein. Det har også vært vanninntrengning i overgang mellom tak og

vegg der deler av huset er smalere. Dette er utbedret med nytt beslag.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Skjevheter kan forekomme pga boligens alder.

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)?  
Arbeid ned isolasjon, asfaltplater vindsperre, utvendig kledning, enkelt tømrerarbeid.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Takarbeid: Bernes Bygg AS. Vindusinnsetting: Ufaglært.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
En utleieleilighet i 1. etg. + loftetasje.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Rehabilitering godkjendt av Osterøy kommune.

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

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Innredning av råloft med dusj og toalettrom, og minikjøkken.

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

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje:

Bad

Bad/vaskerom

Gang/garderobe

Stue/kjøkken

3 soverom

Gang

Trapperom

2. etasje:

Bad/vaskerom

Stue/kjøkken

3 soverom

Trapperom

Loft:

Bad

Gang

Stue/kjøkken

Soverom

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

MDF-panel på vegger.

MDF-panel, platet og malte himlinger.

### **Standard**

Velkommen til Osterøyvegen 2711 - en innholdsrik enebolig på Fotlandsvåg. Huset er blitt innvendig oppusset og modernisert i perioden 2015/16 og har derfor en gjennomgående god standard. Boligen har en barnevennlig beliggenhet og en flott utsikt over Fotlandsvågen. Eiendommen fremstår som et meget godt utleieobjekt.

1. etasje:

Stue/kjøkken:

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkkenet. Rommet har en god størrelse, som gjør det enekelt å innrede med sofagruppe og spisebord. Spiseplassen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkkenet. Ved stuen er det også naturlig delt inn til spisestue. Nytt kjøkken er nylig montert/er under montering og innredet med glatte blå fronter og laminat benkeplate i lys eik. Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap osv.

Soverom:

Boligen har 3 soverom i første etasje. Soverommene er i lys utførelse. De egner seg ypperlig til barne- og ungdomsrom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Bad 1 i første etasje er fra ca. 2014. Det har baderomsbelegg på gulv, malt panel på vegger og malt mdf-panel i himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, servantskap og wc.

Bad/vaskerom i 1. etasje fra ca 2016. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, platet og malt himling. Bader er innredet med dusjkabinett, servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Stue/kjøkken:

Det er åpen stue- og kjøkkenløsning, med et generøst areal. Stuen er lys og pen med god plass til både spisestue og sofagruppe. Det er også rikelig med plass til å innrede

med spisebord ved kjøkkensonen. Kjøkkenet ble pusset opp i 2016 og er innredet med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

#### Soverom:

Boligen har 3 soverom i andre etasje. Soverommene er i lys utførelse. De egner seg ypperlig til barne- og ungdomsrom, gjesterom eller kontor.

#### Bad:

Bad/vaskerom i 2. etasje er fra 2013/14, utført av fagfolk. Badet har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling.

Det er innredet med dusjdører, to servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

Leilighetene i 1. og 2 etg. har egne innganger.

#### Loft:

##### Loftstue:

Loftstuen har god plass til å innrede med sofagruppe, og rommet er ypperlig om man ønsker å trekke seg litt tilbake, eller en avdeling for barn og ungdommen. Idag er det satt inn kjøkken i loftstuen. Kjøkkenet består av; minikjøkkenbenk, med vaskebenkbeslag, kokeplater og kjøleskap.

Loftsrom er innredet som soverom.

#### Bad:

Bad i loft er fra ca 2016. Det har våtromsbelegg på gulv og panel på vegger med våtromsplater i dusjkrok. Det er innredet med dusjvegg, servant, servantskap og wc.

Boligen har også et kjellerareal med gulvareal i kjeller på 51 m<sup>2</sup>. 25 m<sup>2</sup> av kjeller har mindre enn 1,9 meter takhøyde.

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er spor etter lekkasjer flere steder.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. På grunn av tekingens alder, må en forvente at skiferstein kan løsne og falle ned. Dette på grunn av svekket innfesting.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er en del grønske/svertesopp på utvendig kledning.

Tiltak: Kledningen har behov for vasking og maling.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Flere foringer innvendig er fuktskadet.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det ble ikke registrert unormale fuktmerker. Utvendige lister på vinduene må demonteres og det må tettes rundt vinduene.

Utvendig > Dører: Mest sannsynlig gjelder det samme utvendige forhold for dørene som for vinduene.

Tiltak: Utvendige lister må fjernes for å kontrollere tettingen.

Innvendig > Overflater: Det er påvist skader på overflater. Fuktmerker i himling ved skorstein i 2. etasje og i loft. Ujevne overflater i skråtak i loft. Fuktmerker i vegg mot bad i loft.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Himlingsplatene bør males. Områdene med fuktmerker er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Fuktmerkene skyldes tidligere lekkasje inn ved skorstein. Himlingsplater rundt skorstein bør utbedres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Fuktskader i himlinger ved skorstein i 2. etasje og i loft. Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Årsaken til lekkasjen er utbedret.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann.

Renninger og fuktmerker på innvendig skorstein.

Tiltak: Påviste skader må utbedres. Det er montert nytt beslag utvendig på skorstein.

Innvendig må skorsteinen overflatebehandles etter utvendig utbedring.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Fukt på gulv i kjeller.

Tiltak: Det bør etableres bedre lufting i kjeller. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Opprinnelige støpejernsrør.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 på grunn av alder for støpejernsrørene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Saltutslag og malingsavflassing på

innvendig grunnmur flere steder.

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. I følge eier er deler av grunnmuren som ligger mest under terreng, er delvis (ca 1 meter) utvendig isolert med 50 mm XPS pusset og delvis kledd med Steniplater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Vannledning fra denne boligen og videre til nabo er provisorisk koblet og ligger delvis oppå bakken.

Tiltak: Utvendig vannrør må graves forskriftsmessig ned.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger har ikke våtromsfunksjon.

Tiltak: Badet kan ikke brukes uten bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Fall til sluk er ikke kontrollert.

Tiltak: Fall til sluk bør kontrolleres, når sluken er tilgjengelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk under dusjkabinett er ikke sett.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badevegger i bad v/kjøkken i 1. etasje tåler ikke vann over tid.

Tiltak: Badet kan ikke brukes uten bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Fall til sluk er ikke kontrollert.

Tiltak: Fall til sluk bør kontrolleres, når sluken er tilgjengelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluken under dusjkabinett er ikke sett.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Øverste skuff i skap under vask tar i servant.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Skuff må justeres.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk. Det er kun 15 mm høydeforskjell på gulv ved dør og til topp sluk.  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Montering av dusjkabinett anbefales.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.  
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig. Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør føres ut av bygget.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke rekkverk på kjellertrapp. Det er ikke montert håndløper på vegg. Lav frihøyde i loftstrapp.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres. Håndløper bør monteres og åpninger mellom rekkverkspilene bør reduseres.

Tomteforhold > Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Vanninntrenging i kjeller. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

Tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres lokale tiltak. Det er foretatt noen tiltak langs grunnmur, men det er fortsatt litt vanninntrenging i kjeller. Dreneringen bør utbedres og kjelleren må luftes bedre.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke tilkomst for kontroll av takkonstruksjon. Det bør etableres enklere tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen.

Tomteforhold > Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

SP682068.9.1

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det opplyses om følgende i egenerklæringsskjema:

- Fullstendig renovering og nytt røropplegg/rør i rør (bad/våtrom).
- Membran, varmekabler fliser etc er utført i 2015.
- Fuktighet i kjeller. Vann trenger inn fra grunnen.
- Pga dårlig pipe over tak er det vanninntrenging i pipe som gir merker på skorsteinen. Skorsteinen over tak må rep. Ny stålhette til skorstein er montert.
- Skjevheter kan forekomme pga boligens alder.
- Boligen ble fullstendig renoveret med nytt elektrisk opplegg i 2015/-16.
- Arbeid med isolasjon, asfaltplater, vindsperre, utvendig kledning etc.
- Eiendommen har 1, evt 2 utleieleiligheter.
- Rehabilitering godkjendt av Osterøy kommune.
- Råloft innredet v/rehabilitering.
- Innredning av råloft m/ dusj, toalett og vannopplegg for kjøkkeninnredning.

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

## **Energi**

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 950 000

**Kommunale avgifter**

Kr 31 065

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, branntilsyn/feieing og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 7182,92,-. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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 970 398

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 881 593

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Formuesverdi har ikke vært mulig å innhente via Altinn. Det er benyttet Skatteetaten

sin kalkulator.

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **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 96, bruksnummer 8 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 73 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:

4630/96/8:

08.03.1909 - Dokumentnr: 900175 - Utskifting

Overutskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

- Overutskiftningsforretning over gården Fotland.
- Rett til bruk av gangsti, samt kjørevei over hovedbruket.
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke hele dokumentet.

16.01.1911 - Dokumentnr: 900210 - Utskifting

over innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Utskiftningsforretning.
- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde innholdet i dette.

20.02.1911 - Dokumentnr: 900211 - Utskifting

over utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke hele dokumentet.

01.09.1914 - Dokumentnr: 900178 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

- Gnr 27 har gitt rett til å legge til ved brygge i Fotlandsvåg, beliggende på gnr 27.

Rettigheten er ikke gitt til en eiendom, men navnet har ikke vært mulig å tolke.

- Dokumentet er innhentet, men grunnet dokumentets alder har ikke megler klart å tyde innholdet i dette.

15.09.1939 - Dokumentnr: 2464 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:8

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 27 bnr 1.2.3 gir bnr 8 rett til å grave brønn på anvist sted og legge ledning fra brønnen til sin eiendom.

- Bnr 8 har rett og plikt til nødvendig tilsyn og reparasjon.

- Skulle det vise seg at brønn og ledning vil virke sjenerende for en senere hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, kan de forlange nedlagt brønn og fjernet ledning.

06.07.1971 - Dokumentnr: 5292 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler, ifm tilbygg til forretning.

08.02.2013 - Dokumentnr: 115131 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:9

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:12

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:69

- Gnr 96 bnr 9, 12 og 69 gis rettighet til å benytte utkjørsel som går over bnr 8.

Rettigheten er begrenset til å benytte utførsel fra eiendommen ut til kommunal vei.

04.05.1907 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2

09.04.2013 - Dokumentnr: 278112 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:96 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 1510553 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:96 Bnr:8

15.09.1939 - Dokumentnr: 2464 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:8

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 27 bnr 1.2.3 gir bnr 8 rett til å grave brønn på anvist sted og legge ledning fra brønnen til sin eiendom.

- Bnr 8 har rett og plikt til nødvendig tilsyn og reparasjon.

- Skulle det vise seg at brønn og ledning vil virke sjenerende for en senere hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, kan de forlange nedlagt brønn og fjernet ledning.

15.05.2017 - Dokumentnr: 509204 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:73

Gjelder for inntil to biler

- Bnr 8 har rett til å benytte areal på bnr 73 til parkering for inntil to biler.

4630/96/73:

23.03.1973 - Dokumentnr: 1524 - Bestemmelse om gjerde

- Gjerdeplikt.

15.05.2017 - Dokumentnr: 509204 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:8

Gjelder for inntil to biler

- Bnr 8 har rett til å benytte areal på bnr 73 til parkering for inntil to biler.

11.12.1972 - Dokumentnr: 9323 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:96 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1662017 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:96 Bnr:73

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring, ombygging og fasadeendring datert 15.08.2016.

Soverom på loft er opprinnelig "loftsrom" i tegninger mottatt fra kommunen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger tilbygg datert 09.05.1973.
- Godkjent byggemelding for oppføring av tilbygg datert 07.06.1973.
- Tillatelse til tiltak; fasadeendring. Datert 23.03.2016.
- Tegninger ombygging datert 22.04.2016.
- Godkjent søknad om ansvarsrett datert 04.05.2016.
- Tillatelse til tiltak i ett-trinn for bruksendring og ombygging fra næringslokale og lager til enebolig med hybel, datert 02.06.2016.
- Unntak fra krav om lufttetthet og isolasjonsmengde, datert 29.06.2016.

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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 uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse, sentrumsformål (nåværende) og sentrumsformål (framtidig).

Hensynssoner:

Støysone: Gul sone.

Støysone: Rød sone.

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 taks 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **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/hjemmelsdokument 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](http://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](http://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**

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

50 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 800 (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 50 100

### **Betalingsbetingelser**

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før

budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 18 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk singering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

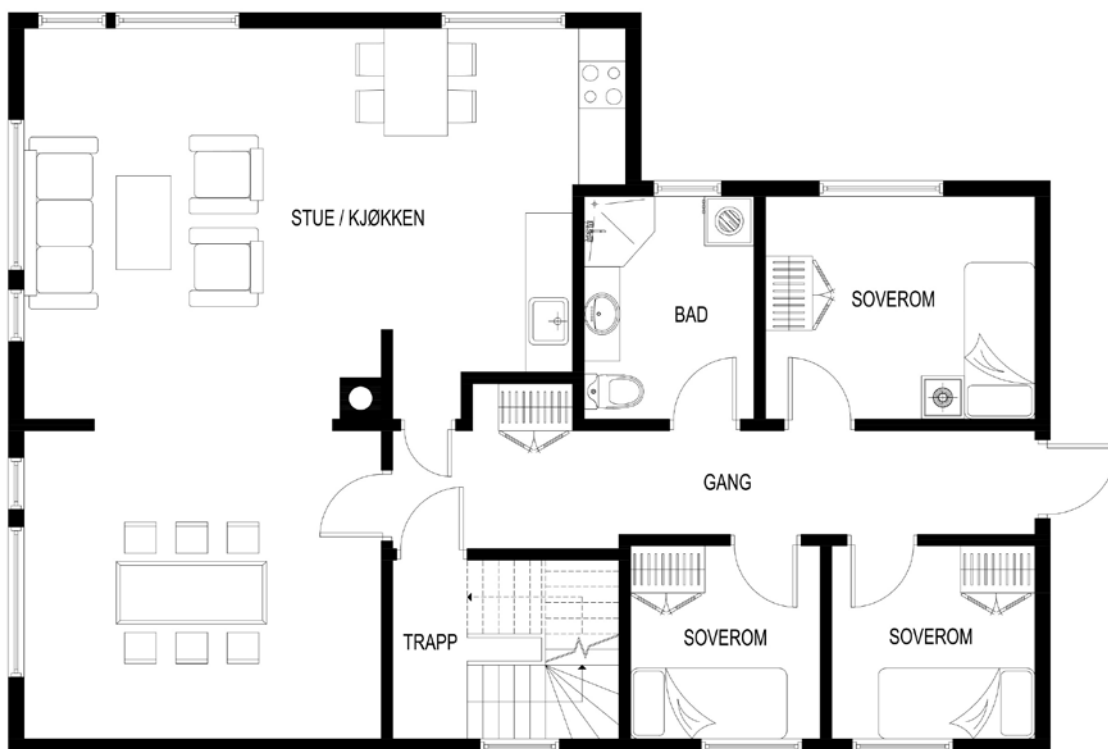
### **Oppdragsansvarlig**

Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[kim.olsen@aktiv.no](mailto:kim.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 976 76 303

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

### **Salgsoppgavedato**

23.05.2025

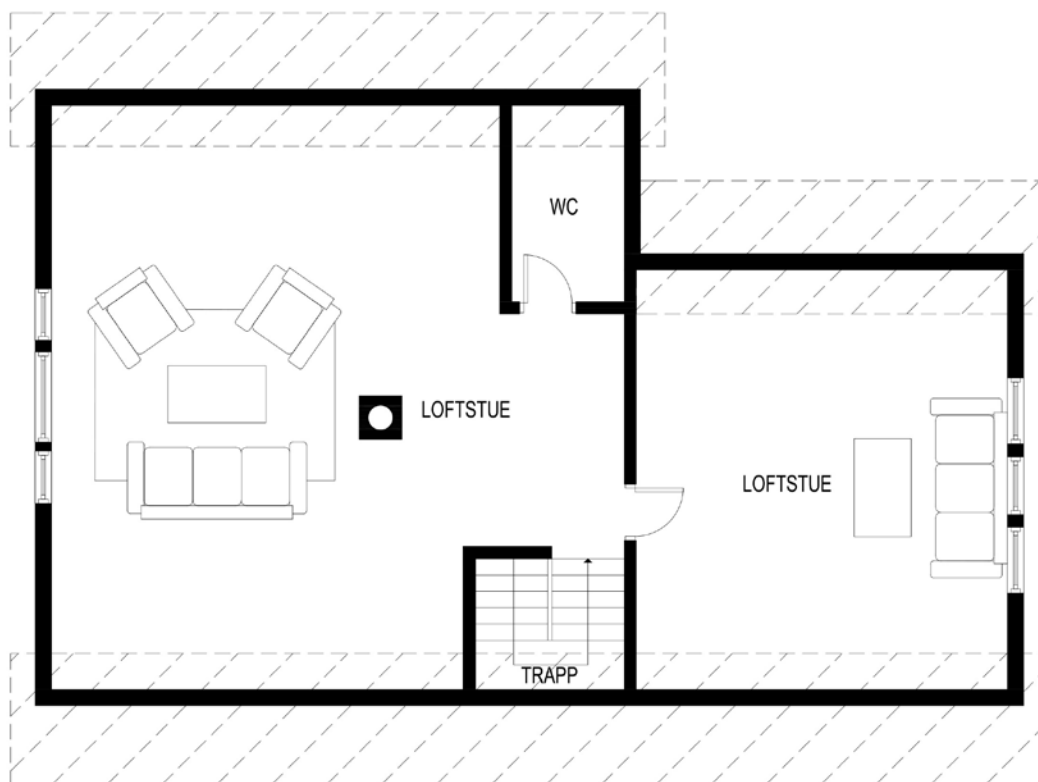












Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

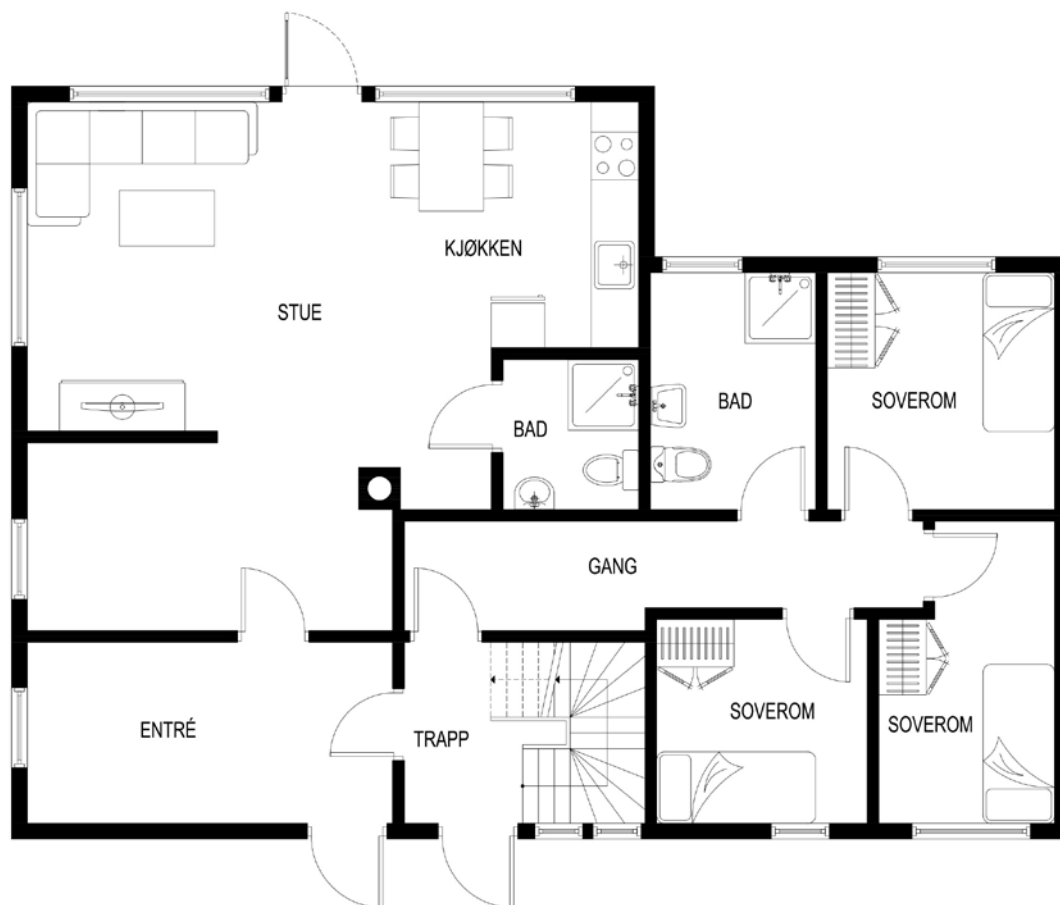
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Osterøyvegen 2711 , 5283 FOTLANDSVÅG

📖 OSTERØY kommune

# Gnr. 96, Bnr. 8

Areal (BRA): Enebolig 277 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2022

Rapportdato: 10.05.2022

Oppdragsnr: 15943-1194

Referansenummer: EC1322

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert takstmann: Knut-Anders Aase



Gyldig rapport  
10.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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



Knut-Anders Aase  
Uavhengig Takstmann  
10.05.2022 | KJERRGARDEN

**Takst Vestland AS**  
Nordre Hauglandsvegen 149  
957 24 260

**Rapportansvarlig**  
Knut-Anders Aase  
Uavhengig Takstmann  
knut-anders@takstvestland.no  
957 24 260

# 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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 1950, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.  
(referansenivået for bygningen).

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for vedlikehold og reparasjoner.  
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. etasje  | 97         | 97         | 0         |
| 2. etasje  | 97         | 97         | 0         |
| Loft       | 57         | 57         | 0         |
| Kjeller    | 26         | 0          | 26        |
| <b>Sum</b> | <b>277</b> | <b>251</b> | <b>26</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

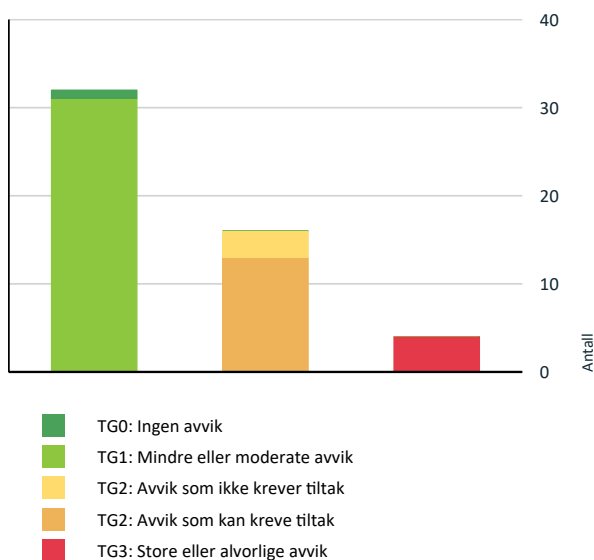
[Gå til side](#)

### Enebolig

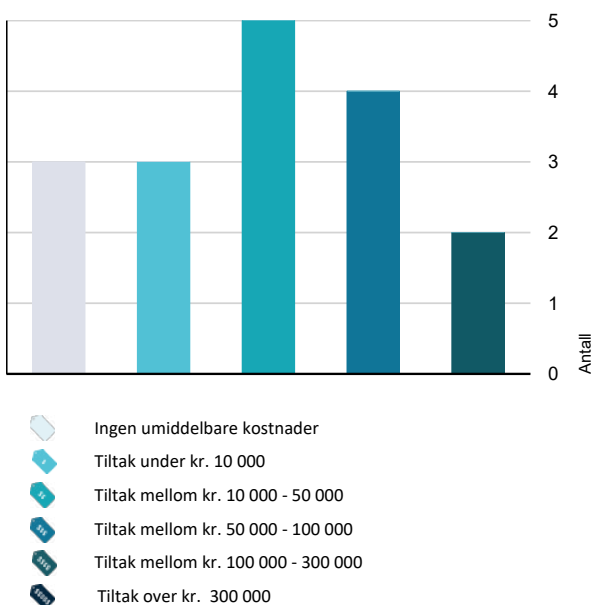
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.  
Utvendige beslag har uttetheter.

Det er lekkasje inn ved skorstein.  
Spør etter lekkasjer flere steder.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert omfattende synlige fuktskader  
Høg fuktighet, rennende vann på gulv og  
missfargede himlingsplater i kjeller.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Vanninntrenging i kjeller.  
På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.  
På oversiden av bygget har terrenget fall inn mot bygget.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det er påvist skader i beslagløsninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Nedløpene fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er en del grønske/svertesopp på utvendig kledning.

Det mangler utvendige ventilrister på flere lufteventiler.



## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke tilkomst for kontroll av takkonstruksjon.



## Kostnadsestimat : Under 10 000



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Flere foringer innvendig er fuktskadet.



## Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mest sannsynlig gjelder det samme for dørene som for vinduene.



## Kostnadsestimat : Under 10 000



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Fuktmerker i himling ved skorstein i 2. etasje og i loft.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktskader i bjelkelag ved skorstein i 2. etasje.



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Renninger og fuktmerker på innvendig skorstein.



## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Øverste skuff i skap under vask tar i servant.



## Kostnadsestimat : Under 10 000



### Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktmerker og fukt et stykke oppe på veggen over der hullet ble boret.



## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vanninntrenging i kjeller.



## Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Vannledning fra denne boligen og videre til nabo er provisorisk koblet og ligger delvis oppå bakken.



## Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist andre avvik:

Badevegger i bad v/kjøkken i 1. etasje tåler ikke vann over tid.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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

Det er for lite fall til sluk. Det er kun 15 mm høydeforskjell på gulv ved dør og til topp sluk.



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Opprinnelige støpejernsrør.

## Sammendrag av boligens tilstand



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Opplyst av rekvirent.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med skifer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er lekkasje inn ved skorstein.  
Spor etter lekkasjer flere steder.

#### Tiltak

- Uttetheter i utvendige beslag må utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Beslag rundt skorstein må skiftes.

På grunn av tekkingens alder, må en forvente at skiferstein kan løsne og falle ned. Dette på grunn av svekket innfesting.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløpene fra takrenner er ikke ledet bort fra bygget.

#### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Nedløpene må ledes bort fra bygget og det bør monteres tilkomst for feier.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Veggkonstruksjon

! TG 2

Ytterveggene er oppført i isolerte trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en del grønske/svertesopp på utvendig kledning.  
Det mangler utvendige ventilrister på flere lufteventiler.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vasking og maling.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke tilkomst for kontroll av takkonstruksjon.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Luken i loft bør åpnes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Vinduer

! TG 2

Vinduer med isolerglass i pvc-karmer. To vindu med isolerglass i malte trekarmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Flere foringer innvendig er fuktskadet.

#### Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendige lister på vinduene må demonteres og det må tettes rundt vinduene.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 2

Fabrikkmalte hvite dører.

En dør i 2. etasje er sperret. Det er ikke trapp eller altan på utsiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig gjelder det samme for dørene som for vinduene.

### Tiltak

- Tiltak:

Utvendige lister må fjernes for å kontrollere tettingen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Laminat på gulver.

MDF-panel på vegger.

MDF-panel, platet og malte himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Fuktmerker i himling ved skorstein i 2. etasje og i loft.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktmerkene skyldes lekkasje inn ved skorstein. Himlingsplater rundt skorstein måmskiftes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag i etasjeskille.

Betonggulv mot grunnen.

Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskader i bjelkelag ved skorstein i 2. etasje.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Årsaken til lekkasjen må utbedres. (Kostnadene er lagt inn under en annen post)

## Radon

TG 1

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

## Pipe og ildsted

TG 2

Skorstein er montert, men ikke ildsteder.

### Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Renninger og fuktmerker på innvendig skorstein.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lekkasjen utenfra må utbedres. Innvendig må skorsteinen skrapes og males etter utvendig utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Rom Under Terreng

TG 3

I kjeller er grunnmuren synlig innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Høg fuktighet, rennende vann på gulv og missfargede himlingsplater i kjeller.

### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Årsaken til vanninntrengingen må utbedres og kjeller må luftes bedre.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Innvendige trapper

TG 2

Malte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## Innvendige dører

TG 1

Formpressede fyllingsdører og malte trefyllingsdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra ca 2014.

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Malt panel på vegger og malt mdf-panel i himling.

Alder: 2014 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

! TG 1

Sluk under dusjkabinett er ikke sett.  
Fall til sluk er ikke kontrollert.

Alder: 2014 Kilde: Eier

### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Våtromsbelegg er klemt til plastsluk.

Alder: 2014 Kilde: Eier

### Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad med dusjkabinett, servant, servantskap og wc.

Alder: 2014 Kilde: Eier

### Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Alder: 2014 Kilde: Eier

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Badeveggene er panelt og malt med våtromsmaling.  
Nytt dusjkabinett fra 2021.

Alder: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
  - Det er påvist andre avvik:
- Badevegger i bad v/kjøkken i 1. etasje tåler ikke vann over tid.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Badet kan ikke brukes uten bruk av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad fra ca 2016.

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtromsplater på vegger, platet og malt himling.

### Overflater Gulv

! TG 1

Våtromsbelegg på gulv.

Sluken under dusjkabinett er ikke sett.  
Fall til sluk er ikke kontrollert.

### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluken under dusjkabinett er ikke sett.

### Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

### Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Det er ikke boret hull. Her har kun blitt brukt dusjkabinett etter at badet ble oppusset. Hulltaking har ingen hensikt.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad fra 2013/14, utført av fagfolk.

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.

Det er tilfredsstillende fall, ca 37 mm, på gulv fra dør og mot sluk.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad med dusjdører, to servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Øverste skuff i skap under vask tar i servant.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skuff må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Tilstøtende til bad er kjøkken og yttervegg. Det er ikke tilkomst for hullboring i kjøkken.

## LOFT > BAD

### Generell

Bad fra ca 2016.

Alder: 2016

Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Panel på vegger, med våtromsplater i dusjkrok.

## Overflater Gulv

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er for lite fall til sluk. Det er kun 15 mm høydeforskjell på gulv ved dør og til topp sluk.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er ikke behov for tiltak. Montering av dusjkabinett anbefales.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtromsbelegg er klemt til plastsluk.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med dusjvegg, servant, servantskap og wc.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er boret hull på baksiden av dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, eller tegn til lekkasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktmerker og fukt et stykke oppe på veggen over der hullet ble boret.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Veggen bør åpnes og årsaken til fuktskaden må lokaliseres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Alder: 2016

Kilde: Andre opplysninger

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvidevarer.

## Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 1

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. Vannet er avstengt.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap, men det ble registrert rustskader i rørfordelerskap i loft.  
Rørfordelerskapene bør kontrolleres regelmessig.

## Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast, med overgang til støpejernsrør i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Opprinnelige støpejernsrør.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 på grunn av alder for støpejernsrørene.

## Ventilasjon

! TG 1

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene.

## Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsberedere er plassert i kjeller.

Alder: 2016

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

! TG 1

El-anlegg i bygget er fra 2013/14 av Thunestvedt. Samsvarserklæring er fremvist.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2014**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og brannvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Bygget er fundamentert på antatt faste masser.

## Drenering

TG 3

Utvendig drenering er ikke kjent.  
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Vanninntrenging i kjeller.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen bør utbedres.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong på antatt faste masser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vanninntrenging i kjeller.

### Tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utvendig tetting/sikring av grunnmur.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Terrengforhold

TG 3

### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- På oversiden av bygget har terrenget fall inn mot bygget.

### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må etableres fall bort fra bygget.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannledning av plast, avløp av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Vannledning fra denne boligen og videre til nabo er provisorisk koblet og ligger delvis oppå bakken.

### Tiltak

- Tiltak:

Utvendig vannrør må graves forskriftsmessig ned.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Enebolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |           |                                                                                 | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)                                                             |                       |
| 1. etasje  | 97                            | 97         | 0         | Bad , Bad/vaskerom , Gang/garderobe, Stue/kjøkken , 3 soverom , Gang, Trapperom |                       |
| 2. etasje  | 97                            | 97         | 0         | Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 3 soverom , Trapperom                             |                       |
| Loft       | 57                            | 57         | 0         | Bad , Gang , Loftstue , Soverom                                                 |                       |
| Kjeller    | 26                            | 0          | 26        |                                                                                 | Grovkjeller           |
| <b>Sum</b> | <b>277</b>                    | <b>251</b> | <b>26</b> |                                                                                 |                       |

#### Kommentar

Gulvareal i kjeller er 51 m<sup>2</sup>. 25 m<sup>2</sup> av kjeller har mindre enn 1,9 meter

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.

#### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Tilstede                                   | Rolle                      | Telefon    |
|-----------|--------------------------------------------|----------------------------|------------|
| 28.4.2022 | Knut-Anders<br>Aase<br>Jan Roald<br>Myking | Takstmann<br><br>Rekvirent | 957 24 260 |

## Matrikkeldata

| Kommune      | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|-----|-----|-----|-----|----------------------|----------------------------|------------|
| 4630 OSTERØY | 96  | 8   |     | 0   | 342.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Osterøyvegen 2711

### Hjemmelshaver

Jrm AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Fotlandsvåg.  
Kort vei til skole, butikk, buss, mm.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Vannledning fra denne boligen og videre til nabo er provisorisk koblet og ligger delvis oppå bakken.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

### Om tomten

Enkelt hageanlegg.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type  |
|------|-------|
| 2005 | Annet |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar           | Status    | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|---------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring | 04.05.2022 | Selger er et firma. | Innhentet | 0     | Nei     |
| Infoland.no   | 28.04.2022 |                     | Innhentet | 0     | Nei     |
| Rekvirent     |            |                     | Ingen     | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/EC1322>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Arna & Åsane |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 35210059              |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Jan Roald Myking |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Osterøyvegen 2711 |  |

|             |        |
|-------------|--------|
| Poststed    | Postnr |
| Fotlandsvåg | 5283   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 35210059

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad        |
| Beskrivelse      | Fullstendig renovering og nytt røropplegg/rør i rør. |
| Arbeid utført av | Mjeldstad og Stokke AS                               |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Membran, varmekabler fliser etc er utført i 2015 |
|-------------|--------------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Alle arbeider og endringer er byggemeldt av Hansen & Eknes AS |
|-------------|---------------------------------------------------------------|

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 | Nei |
|------|-----|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Fuktighet i kjeller. Vann trenger inn fra grunnen. |
|-------------|----------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Pga dårlig pipe over tak er det vanninntrenging i pipe som gir merke på skorsteinen. Skorsteinen over tak må rep. Ny stålhetting til disp. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| Beskrivelse | Skjevheter kan forekomme pga boligens alder. |
|-------------|----------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                       |
| Beskrivelse      | Boligen ble fullstendig renoveret med nytt elektrisk opplegg i 2015/-16. |
| Arbeid utført av | Thunestvedt AS                                                           |

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid med isolasjon, asfaltplater, vindsperre, utvendig kledning etc.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Se tidligere pkt.

Arbeid utført av

JRM AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har 1, evt 2 utleieleiligheter.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rehabilitering godkjendt av Osterøy kommune.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råloft innredet v/rehabilitering.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredning av råloft m/ dusj, toalett og vannopplegg for kjøkkeninnredning.

- 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering foreligger.

- 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

## 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 35210059

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Jan Myking     | f57ec6c5e0258891fee7bd8f<br>80ec59456f43faed | 04.05.2022<br>19:36:12 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 35210059

- 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>

# Osterøyvegen 2711

Nabolaget Fotlandsvåg - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Fotlandsvåg sentrum<br>Linje 900, 902 | 1 min<br>0 km |
| Bergen Flesland                       | 1 t 2 min     |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Fotlandsvåg skule (1-7 kl.)<br>51 elever, 5 klasser       | 3 min<br>0.2 km   |
| Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)<br>231 elever, 18 klasser | 15 min<br>11 km   |
| Osterøy vidaregåande skule<br>123 elever, 9 klasser       | 15 min<br>10.9 km |
| Arna vidaregåande skole<br>200 elever                     | 40 min<br>36.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Fjordslottet Hotell | 6 min |
|---------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

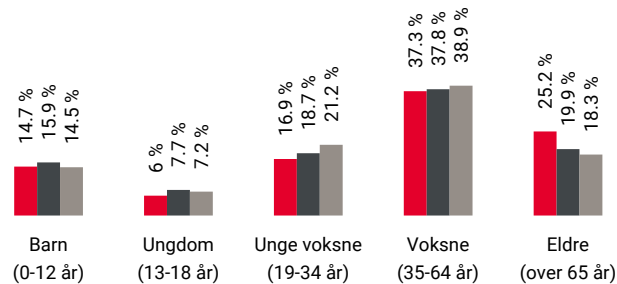
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Fotlandsvåg     | 647       | 338           |
| Osterøy kommune | 8 131     | 3 758         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Fotlandsvåg barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 4 min<br>0.3 km |
|-------------------------------------------|-----------------|

## Dagligvare

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Joker Fotlandsvåg<br>PostNord | 4 min<br>0.3 km |
|-------------------------------|-----------------|

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Gateparkering

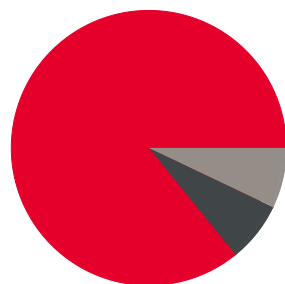
Lett 92/100

## Sport

Fotlandsvåg idrettsplass 6 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km

Nr1 Fitness Osterøy 17 min

## Boligmasse



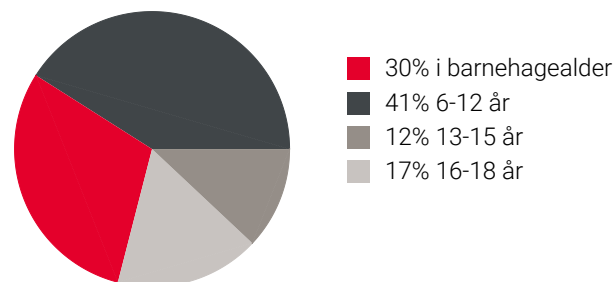
85% enebolig  
7% rekkehus  
7% annet

## Varer/Tjenester

Osterøy Senter 17 min

Apotek 1 Lonevåg 16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



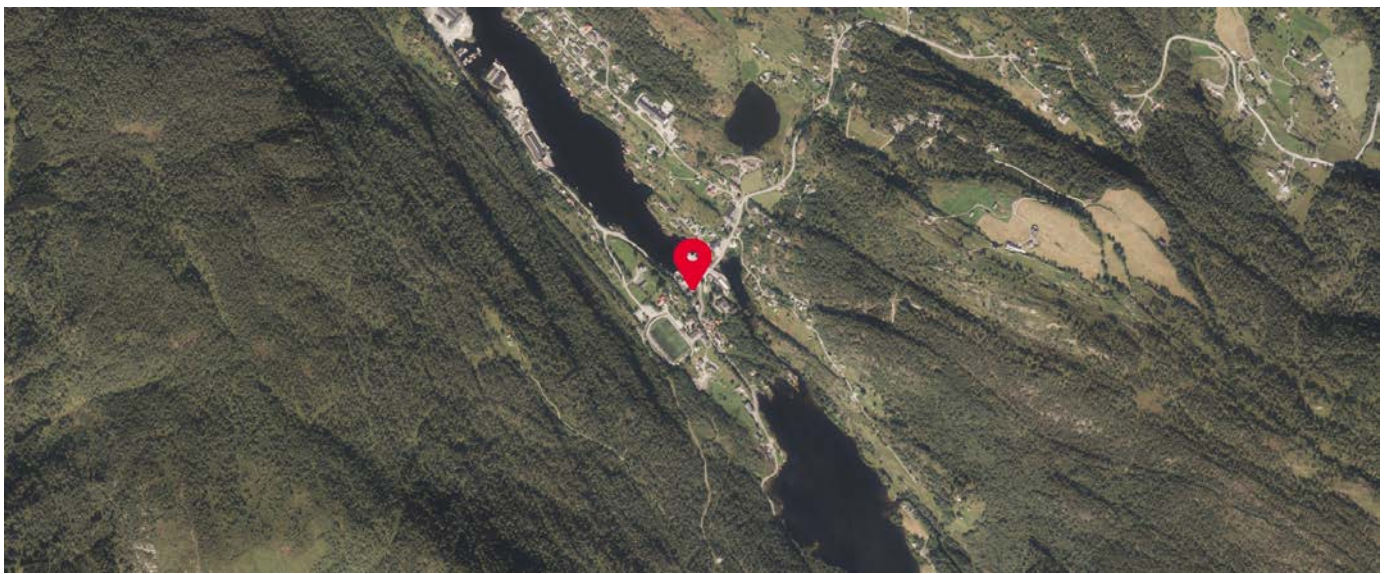
0% 43%

Fotlandsvåg  
 Osterøy kommune  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 42% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 eieendom (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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto: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 eiendomsmeglerkjede.



# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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.
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 vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Osterøyvegen 2711  
5283 FOTLANDSVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kim Stavang Olsen

**Telefon:** 976 76 303  
**E-post:** kim.olsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre