

aktiv.



Loftåsvegen 130, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Strøken enebolig med høy standard. Rause og solrike utearealer fra 2020! Kort vei til skole og barnehage!



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Aksel Dyrkolbotn
Dominika Madon

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 138/145 kvm
Tomtstr.: 826.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1503250191

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Loftåsvegen 130! En moderne og strøken enebolig med rause og solrike utearealer og gode parkeringsmuligheter. Boligen er topp moderne med gjennomgående moderne standard på innredning og utstyr. Praktisk planløsning med luftige rom med store vindusflater mot den nydelige utsikten. Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Loftås med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

- Litt om kvaliteter:
- Optimal planløsning
 - Gode parkeringsmuligheter m/elbillader
 - Solrik terrasse (65 m²) og herlig balkong (10,8 m²)
 - Fransk designkjøkken m/integrerte hvitevarer
 - 2 moderne bad
 - 3 gode soverom (8,1 m², 10,8 m² og 15 m²)
 - Balansert ventilasjon
 - Utvendig sportsbod

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Tilstandsrapport46

Egenerklæring69

Nabolagsprofil.....92

Forbrukerinformasjon 111

Budskjema 112



En moderne og strøken enebolig med
rause og solrike utearealer og gode
parkeringsmuligheter.



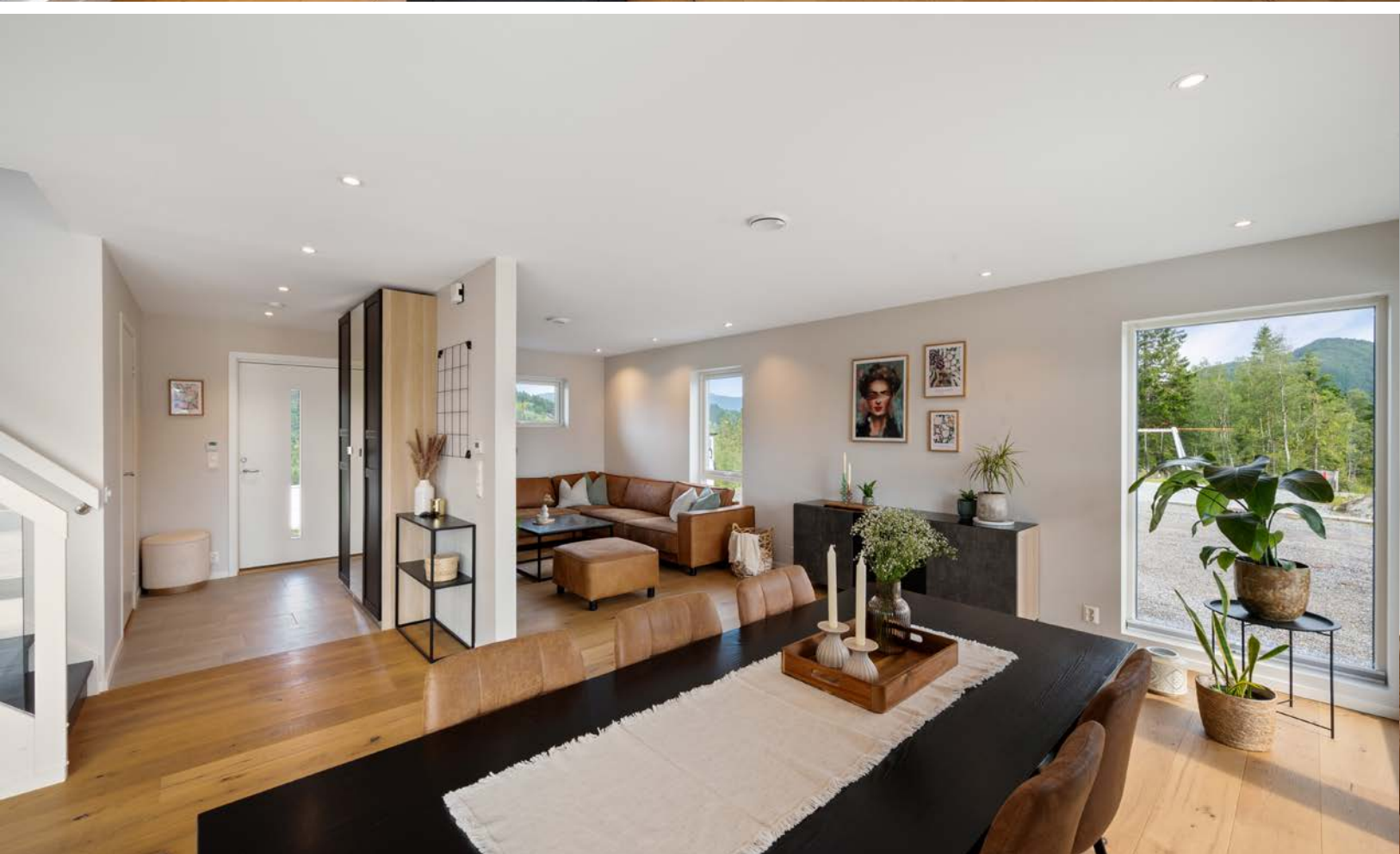
Boligen ble oppført i 2020 og er topp moderne med gjennomgående høy standard på innredning og utstyr.





Stue/kjøkken i åpen løsning. Flott
enstavs parkett på gulv og delikate
fargevalg på veggflater.











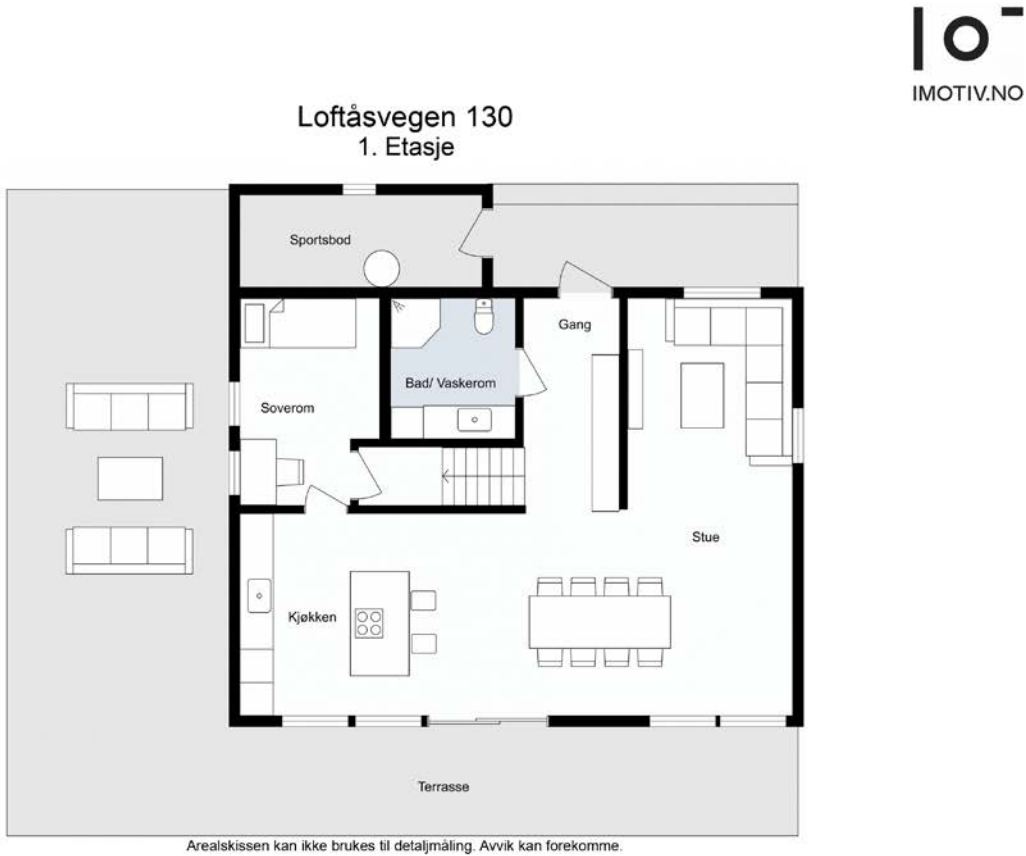






Planløsning

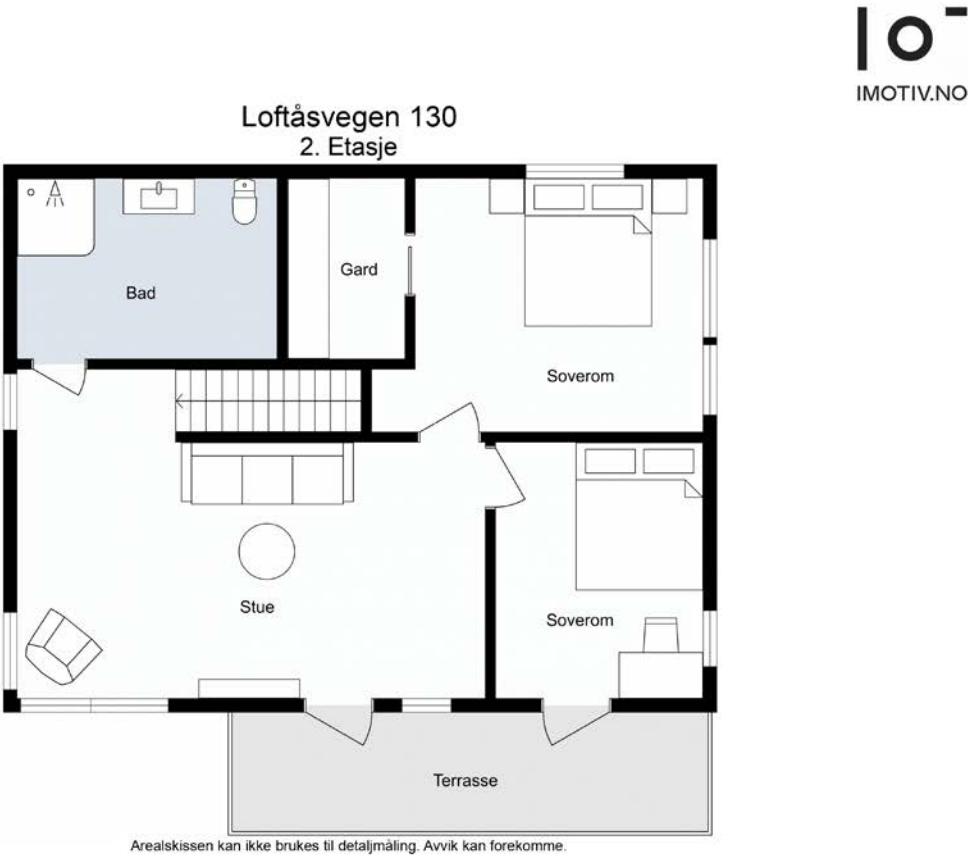
1. etasje



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

Planløsning

2. etasje



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré (4,2 m²), bad (5,1 m²), stue/ kjøkken (48,9 m²), soverom (8,1 m²), kott under trapp (1,0 m²),

BRA-e: 7 m² Sportsbod / teknisk rom (7,1 m²)

2. etasje

BRA-i: 69 m² Gang m/trapp (4,5 m²), bad (8,4 m²), soverom (10,8 m²), TV-stue (24,0 m²), soverom (15,0 m²), garderobe (3,7 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Terrasse (65,0 m²).

2. etasje

11 m² Balkong (10,8 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i

2. etasje.

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

Takhøyder:

1. etasje: ca. 2,41 meter målt i stue/kjøkken.

2. etasje: ca. 2,39 meter målt i TV-stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med planerte og grusede uteområder. Stor terrasse rundt deler av boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Loftås med kort avstand til barneskole, buss og butikker på Valestrand.

Nærmeste dagligvarebutikker er Coop Extra

Valestrand og Coop Extra Lonevåg som begge ligger

en kort kjøretur unna. For et større butikktilbud er

det ca. 10 min kjøring til Osterøy senter hvor du

finner bl.a apotek, dagligvare, vinmonopol,

treningsstudio m.m. Det er ca. 25 min kjøring til

Åsane Senter via ferge til Breistein. Her finner du et

utvidet butikk - og servicetilbud med bl.a

klesbutikker, sportsbutikk, cafèer, restauranter m.m.

I nærheten av Åsane Senter ligger også Horisont og

IKEA.

Nærmeste skoler og barnehager er:

- Valestrand skule (1-7 klasse)

- Osterøy ungdomsskule (8-10 klasse)

- Osterøy vidaregåande skule

- Hauge barnehage (1-5 år)

- Valestrand barnehage (1-5 år)

- Reppen barnehage (1-5 år)

Det er etablert ny gangvei fra feltet med bro over Kringastemma og nytt fortau til skolen. Her kan barna nyte trygg skolevei.

Nærmeste bussholdeplass er Loftås som ligger ca. 13 minutters gange unna. Herfra går linje 900, 903, 909, 910.

Ellers fine turmulighet i nærområdet med bl.a tursti til Loftås like nedenfor nabolaget. Ellers er det kort vei til populære turterreng ved Burkelandsfjellet, Hallandskletten og Brakvatnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbeltfalset

trekledning.

Takkonstruksjon:

Pulttak av sperrekonstruksjoner. Taktekking med takbelegg. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 2 etg er gjort på egeninnsats av huseier (faglært rørlegger).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: komplett bad med membran i 2etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er søkt og bruksendring fra uinnredet 2etg i enebolig til innredet 2etg med 2 soverom, oppholdsrom og 1 bad.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: utført av huseier som er faglært rørlegger.

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: i forbindelse med bruksendring av 2etg har Bravida utført det elektriske arbeidet.
Arbeid utført av: Bravid AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: easee el bil lader.

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: alt arbeid uten om elektrisk i forbindelse med bruksendring i 2etg er utført av huseier som er faglært rørlegger.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse på bakkenivå er utført av huseier

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: bruksendring av 2etg

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest på huset etter bruksendringen.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Pantedokument fra DnB BANK ASA.

Tilleggs kommentar:
Utvendig bod/tekniskrom er etablert med gulvsluk og automatisk lekkasjesikrings sensor. Det er ikke bygget opp som et våtrom med membran eller lignende.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Loftåsvegen 130! En moderne og strøken enebolig med rause og solrike utearealer og gode parkeringsmuligheter. Boligen ble oppført i 2020 og er topp moderne med gjennomgående høy standard på innredning og utstyr. Boligen har balansert ventilasjon og Nibe varmepumpe i forbindelse med vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme i hele boligen bortsett fra soverommene i 2. etasje. Praktisk planløsning med luftige rom med store vindusflater mot den nydelige utsikten. Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Loftås med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning. Luftige rom og meget praktisk planløsning. Storslått utsikt og gode solforhold. På tomten er det parkeringsplass for flere biler.

Solrike og rause utearealer opparbeidet med flotte bed, beplanting og stor terrasseplatting (65 m²) hvor varme sommerdager kan nytes. Her kan du møblere med flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill. Hagen har også en grønn og flat plen - perfekt for

ballspill og lek.

Du møtes av et trivelig inngangsparti hvor du har adkomst til en utvendig sportsbod på ca. 7,1 m².

Velkommen inn!

Lys og luftig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i store garderobeskap. I tillegg finner du i denne etasjen ett bad, soverom og de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Fra kjøkken/stue er det utgang til den herlige terrassen og eiendommens hage, via store skyvedører med glassfronter.

Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tv-møbler. Spisestuen finner sin naturlige plass mellom kjøkken og stue. Her er det god plass til møblering av stort langbord.

Stilrent og lekkert kjøkken fra Mobalpa utført med moderne, slette fronter i sort og benkeplate av laminat med underlimt vask. Det er benyttet belysning over benkeplaten. Godt med skap - og benkeplass. Kjøkkenøyen gir både ekstra lagringsplass og spise-plass, i tillegg til god arbeidsflate. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn med dampfunksjon, kombiovn med steke - og mikrofunksjon, induksjonsplatetopp med nedfelt ventilator (90 cm), oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap. Hvitevarene er fra NEFF, foruten om kjøleskap og oppvaskmaskin fra Siemens og vinskap fra Temptech.

Like ved kjøkken ligger et romslig soverom på 8,1 m² med god plass til møblering av stor seng, nattbord og garderobeskap.

Badet er pent utført med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Det er utstyrt med praktisk baderomsmøbel med slette fronter og benkeplate av laminat med plass til vaskemaskin under, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass.

Opp i 2.etasje finner du en stor og luftig stue, 2 soverom og bad. Under trappen er det et praktisk kott på ca. 1 m². Stuen har god gode møbleringsmuligheter og god plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 10,8 m² hvor du kan møblere med hagemøbler. Gode solforhold og nydelig utsikt utover nærområdet.

I denne etasjen ligger det to gode soverom (10,8 m² og 15 m²) som enkelt lar seg møblere med dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til eget walk-in-closet som er utstyrt med en praktisk garderobeinnredning. Soverom 3 har også utgang til den herlige balkongen.

Lekker helfliset bad med servant i møblement, speilskap med belysning, dusj med dører i glass og vegghengt toalett. Badet har sorte detaljer som setter et moderne preg på rommet.

Alt i alt en moderne familiebolig med flotte kvaliteter og sentral beliggenhet, hvor du kan flytte rett inn og trives i fra første stund!

Standard

Entré (4,2 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Garderobeskap.

Bad (5,1 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis,
baderomsplater på
vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (48,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Utgang til markterrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (8,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Kott under trapp (1,0 m²)
Parkett på gulv og malte flater på vegger.
Sikringsskap.

2. etasje:
Gang m/trapp (4,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (8,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i
himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TV-stue (24,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Utgang til balkong.

Soverom (10,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (15,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Garderobe (3,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Garderobeløsning.

Tekniske installasjoner:
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmesentral fra NIBE.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elbillader.

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. Ingen
forhold er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon: Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik: Musebånd er ikke helt
tettet i hjørner.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres lokal
utbedring (musebørste eller lignende kan monteres i
hjørne).

Våtrom > 2. etasje > Bad (8,4 m²) > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til
sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset eller
manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjsonen er
nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til
omkringliggende gulv. Dette er ikke i samsvar med
preakseptert ytelse i TEK17 §13-15, og gir redusert
evne til å forhindre vannspredning ved eventuell
lekkasje eller søl.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Våtrommet fungerer
tilfredsstillende ved normal bruk grunnet lokalt fall
til sluk og oppkant ved dør. Forholdet avviker fra
preakseptert ytelse i TEK17, men det vurderes ikke å
ha vesentlig betydning for funksjon i dagens
tilstand. For å oppnå TG1 må det gjennomføres
tiltak, noe som normalt ikke anses som økonomisk
rasjonelt som enkeltstående arbeid.

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
integreerte.

Parkering
Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er
montert elbillader.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med
høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det
gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle
utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under
200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i
oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

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

Energi
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i hele boligen bortsett fra
soverommene i 2. etasje. Varmegjenvinning fra
ventilasjonsanlegg.

Energikarakter
B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 17 292

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kostnader av renovasjon (BIR) må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 6 563

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 586 051

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 344 203

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 1, bruksnummer 99 i Osterøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/1/99:

05.01.2017 - Dokumentnr: 13609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:1 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 963485 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:1 Bnr:99

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av einebustad datert 06.12.2021.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft, datert 22.01.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.2021.

Vei, vann og avløp

Vatn: Egedomen er tilknytta offentlig nett.
Avløp: Egedomen er tilknytta offentlig nett.
Veg: Egedomen er tilknytta privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Plannavn: Detaljregulering Loftås tomtefelt, felt B5-B9

Plannummer: 1253 2012 003

Reguleringsformål: Frittliggjande småhusutbygging

Kommentar:

Det føreligg ein søknad om å få gjennomføre ei mindre reguleringsendring av reguleringsplanen for Loftås Tomtefelt, felt B5-B9. Dette gjeld endring av bustadtype på enkelte tomter, og gjeld ikkje for eigedom 1/99. For meir informasjon om endringsforslaget, sjå arealplaner.no. Vedlagt ligg gjeldande reguleringsplan. Anna igangsett planlegging som vedkjem eigedomen er at Kommuneplanen sin Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
130 000 (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))

131 350 (Omkostninger totalt)
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 350 050 (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 131 350

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 117 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

17.06.2025



Tilstandsrapport

📍 Loftåsvegen 130, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

🏠 OSTERØY kommune

gnr. 1, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2660

Referansenummer: XP8605

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-2660

Befaringsdato: 30.05.2025

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Sportsbod / teknisk rom på 7,1 m².
Terrasse på 65,0 m².
Balkong på 10,8 m².

STANDARD

Boligen har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

REFERANSENVÅ

Boligen er oppført etter TEK17.

BEGRENSNINGER

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Loftås med kort avstand til barneskole, buss og butikker på Valestrand. Det er etablert ny gangvei fra feltet med bro over Kringastemma og nytt fortau til skolen. Her kan barna nyte trygg skolevei. Det er ca. 25 min. kjøring til Åsane Senter via ferge til Breistein og ca. 35 min. via Osterøybroen. Ellers fine turmulighet i nærområdet.

TOMT

Tomten er opparbeidet med planerte og grusede uteområder. Stor terrasse rundt deler av boligen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Biloppstillingsplasser.
Det er montert elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Pulttak av sperrekonstruksjoner.

Taktekking med takbelegg.

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (4,2 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Garderobeskap.

Bad (5,1 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (48,9 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til markterrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (8,1 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Kott under trapp (1,0 m²)

Parkett på gulv og malte flater på vegger.
Sikringsskap.

2. etasje:

Gang m/trapp (4,5 m²)

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

Bad (8,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TV-stue (24,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til balkong.

Soverom (10,8 m²)

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

Soverom (15,0 m²)

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

Garderobe (3,7 m²)

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



Beskrivelse av eiendommen

spotter.

Garderobeløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmesentral fra NIBE.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elbillader.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i hele boligen bortsett fra soverommene i 2. etasje.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

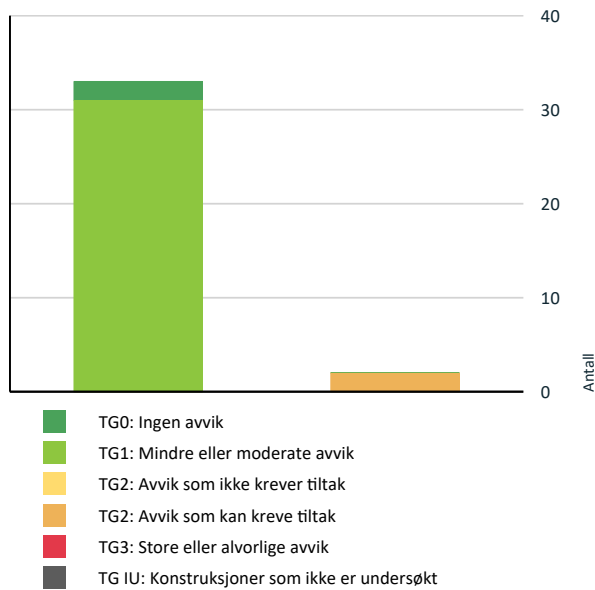
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad (8,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takpapp.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert aluminium.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbeltfalsset trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Musebånd er ikke helt tettet i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring (musebørste eller lignende kan monteres i hjørne).



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon med tresperrer.

Loftet er blåseisolert.

TG 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.

Skyvedør med tre-lags isolerglass.

Sidehengslede balkongdør med tre-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 65,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trykkimpregnerte terrassebord.

Balkong på 10,8 m² med utgang fra TV-stue og ett soverom.
Terrassebord fra Møre Royal.
Glassrekkverk fra Icopal med klart, herdet laminert sikkerhetsglass. Rekkverksstolper, håndløper og festeanordninger i syrefast stål.
Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Vegglamper tilknyttet astrour og jordede stikkontakter.

Noe «løst» rekkverk på balkong grunnet langt spenn. Rekkverk vurderes for å være tilfredsstillende innfestet.

Til informasjon:
Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble ikke registrert unormale skjevheter.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

TG 1 Radon

Bygget er antatt utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører i 1. etasje.
Hvite, ett-speil kompaktdører i 2. etasje. Skyvedør til TV-stue og garderobe.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt sort vask med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)



Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (5,1 M²)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under fem år gammelt og fortsatt i garantitiden. Det må legges til grunn at det foreligger nødvendig dokumentasjon fra utbygger, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen som bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk, inkludert plan- og bygningsloven og tilhørende teknisk forskrift. Det forutsettes at det foreligger en gjennomføringsplan i tråd med SAK10 § 5-3 som dokumenterer kvalitetssikring og faglig utførelse.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

Generell

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

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt hengt toalett, opplegg for badekar og dusj med dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Vannbåren gulvvarme, to plastsluker og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset eller manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjsonen er nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til omkringliggende gulv. Dette er ikke i samsvar med preakseptert ytelse i TEK17 §13-15, og gir redusert evne til å forhindre vannspredning ved eventuell lekkasje eller søl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer tilfredsstillende ved normal bruk grunnet lokalt fall til sluk og oppkant ved dør. Forholdet avviker fra preakseptert ytelse i TEK17, men det vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon i dagens tilstand. For å oppnå TG1 må det gjennomføres tiltak, noe som normalt ikke anses som økonomisk rasjonelt som enkeltstående arbeid.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluker m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sistene fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (8,4 M²)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg.

Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier ved kontroll med fuktindikator.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (48,9 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med finerte fronter, benkeplate i laminat og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning over benkeplate. Kjøkkenøy. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesensor.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn med dampfunksjon
- Kombiovn med steke og mikrofunksjon
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator (90 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel
- Vindskap

Tilstandsrapport

Hvitevarer fra NEFF, foruten kjøleskap og oppvaskmaskin fra Siemens og venskap fra Temptech.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (48,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Ventilator nedfelt i platetopp. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordeleskap samt stoppekran er plassert i sportsbod.

Utvendig vannuttak.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner (tilknyttet avtrekksvarmepumpe).

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbyte etter leverandørens anbefalinger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert et kombinasjonssystem bestående av innemodul NIBE VVM S320 tilpasset luft-vann varmepumpe. Enheten inneholder integrert

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, el-tilskudd, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe, manometer og sikkerhetsventil. Systemet har digital styring og er klargjort for tilkobling til smarthusstyring via WiFi.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele boligen bortsett fra soverommene i 2. etasje.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i kott under trapp.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Elbillader.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 12 kurser på 15A samt kurs til elbillader på 32A. Overspenningsvern og måler er plassert i utvendig målerskap.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja



Tilstandsrapport

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

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

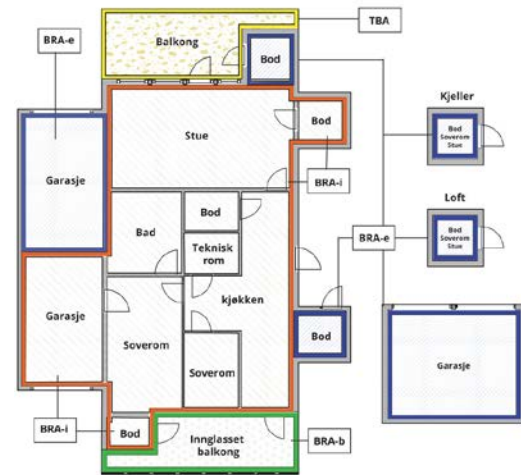
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69	7		76	65
2. etasje	69			69	11
SUM	138	7			76
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (4,2 m²), Bad (5,1 m²), Stue/kjøkken (48,9 m²), Soverom (8,1 m²), Kott under trapp (1,0 m²)	Sportsbod / teknisk rom (7,1 m²)	
2. etasje	Gang m/trapp (4,5 m²), Bad (8,4 m²), Soverom (10,8 m²), TV-stue (24,0 m²), Soverom (15,0 m²), Garderobe (3,7 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i 2. etasje.

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

TAKHØYDER
1. etasje: ca. 2,41 meter målt i stue/kjøkken.
2. etasje: ca. 2,39 meter målt i TV-stue.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Aksel Dyrkolbotn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	1	99		0	826.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Loftåsvegen 130

Hjemmelshaver

Dyrkolbotn Aksel, Madon Dominika

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	30.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	30.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP8605>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250191	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dominika Madon	Aksel Dyrkolbotn
Gateadresse	
Loftåsvegen 130	
Poststed	Postnr
VALESTRANDSFOSSEN	5281
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 2 etg er gjort på egeninnsats av huseier (faglært rørlegger)

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

komplett bad med membran i 2etg

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er søkt og bruksendring fra uinnredet 2etg i enebolig til innredet 2etg med 2 soverom, oppholdsrom og 1 bad.

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

utført av huseier som er faglært rørlegger

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen 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

i forbindelse med bruksendring av 2etg har Bravida utført det elektriske arbeidet.

Arbeid utført av

Bravid 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

Beskrivelse

easee el bil lader.

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

alt arbeid uten om elektrisk i forbindelse med bruksendring i 2etg er utført av huseier som er faglært rørlegger

Document reference: 1503250191

Initialer selger: DM, AD

2

70

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse på bakkenivå er utført av huseier

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

bruksendring av 2etg

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det foreligger ferdigattest på huset etter bruksendringen

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

Beskrivelse

Pantedokument fra DnB BANK ASA

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250191

Initialer selger: DM, AD

3

71

Tilleggskommentar

utvendig bod/tekniskrom er etablert med gulvsluk og automatisk lekkasjesikrings sensor. Det er ikke bygget opp som et våtrom med membran eller lignende.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dominika Madon	815d9467ae242878822d21f9f315d783f798fba2	31.05.2025 19:11:09 UTC	Signer authenticated by One time code

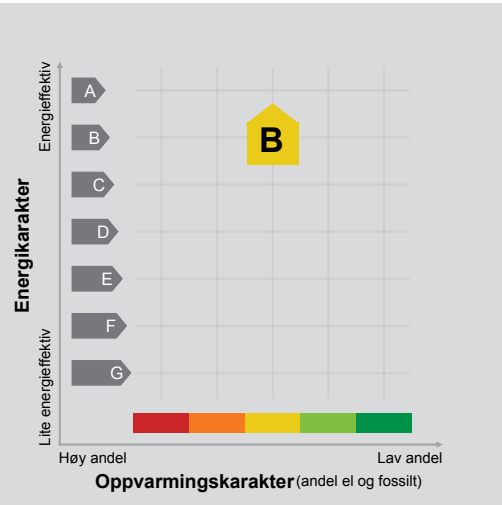
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Dyrkolbotn	33b2dff3cb5d2b67c6dbe3d614554d9e4d576a3e	31.05.2025 17:11:22 UTC	Signer authenticated by One time code

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

ENERGIATTEST



Adresse	Loftåsvegen 130
Postnummer	5281
Sted	VALESTRANDSFOSSEN
Kommunenavn	Osterøy
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300816982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135977
Dato	16.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 8 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

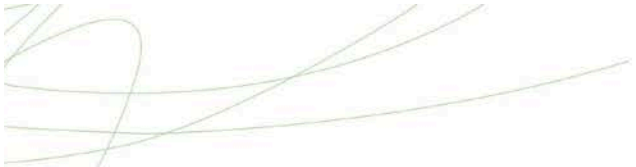
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Aksel Dyrkolbotn
Loftåsvegen 130
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/603 - 21/23198

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
06.12.2021

1/99 Loftås - Oppføring av einebustad - ferdigattest

Administrativt vedtak. Saknr: 420/21

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Tiltak:
Søknadstype:

Aksel Dyrkolbotn
Arkoconsult AS
Oppføring av einebustad
Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10.

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 10.03.2020 saknr. 102/20. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.

Det vert elles synt til søknad motteken 18.11.2021.

Skildring

Adresse:	Gnr. 1 bnr. 99.
Bygningstiltak:	Oppføring av einebustad
Bygningsnummer:	300816982

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på gnr. 1 bnr. 99.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav d.

2. etasje i einebustaden er ikkje innreia og kommunen legg til grunn at arealet kan nyttast til lager. Ved eventuell seinare innreiing av 2. etasje, må det søkjast om bruksendring, jf. plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav d."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/603.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Aksel Dyrkolbotn	Loftåsvegen 130	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN



AKSEL DYRKOLBOTN

Loftåsvegen 130
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2024/1917-5	Therese Lyngbo Iversen	22.01.2025

Gbnr 1/99 Loftås - Bruksendring av loft i einebustad - Ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 18/25

Adresse:	Loftåsvegen 130, 5281 Valestrandsfossen	Eigedom gbnr.:	1/99
Tiltakshavar:	AKSEL DYRKOLBOTN		
Tiltakstype:	Bruksendring	Søknadstype:	Ferdigattest

Vedtak

"Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring av loft, frå uinnreia loft til to soverom, stove og bad, i einebustad på eigedom gbnr. 1/99.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10."

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d.

Saksutgreiing

Tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 02.05.2024 saknr. 122/24.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.01.2025.

Skildring

Adresse:	Gnr. 1 bnr. 99
Bygningstiltak:	Bruksendring

Post	Kontakt	Besøksadresse
Postboks 1 5293 LONEVÅG	eDialog: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/864338712	Rådhuset Geitaryggen 8, LONEVÅG
post@osteroy.kommune.no	Org.nr.: 864 338 712	Telefon: 56192100

Bygningsnummer: 300816982

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2024/1917.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Therese Lyngbo Iversen
Rådgjevar

Marit Nedreli
Rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur



AKSEL DYRKOLBOTN

Loftåsvegen 130
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2024/1917-2	Therese Lyngbo Iversen	02.05.2024

Gbnr 1/99 Loftås - Søknad om bruksendring av loft i einebustad - Vedtak

Administrativt vedtak saknr.: 122/24

Adresse:	Loftåsvegen 130, 5281 Valestrandsfossen	Eigedom gbnr.:	1/99
Tiltakshavar:	AKSEL DYRKOLBOTN		
Tiltakstype:	Bruksendring	Søknadstype:	Søknad utan ansvarsrett

VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring av loft frå uinnreia loft til to soverom, stove og bad på eigedom gbnr. 1/99. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal byggast som vist i situasjonsplan og teikningar mottekne 22.04.2024 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10."

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Post	Kontakt	Besøksadresse
Postboks 1 5293 LONEVÅG	eDialog:	Rådhuset
post@osteroy.kommune.no	https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/864338712	Geitaryggen 8, LONEVÅG
	Org.nr.: 864 338 712	Telefon: 56192100

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av loft i einebustad frå tilleggsdel til hovuddel på gnr. 1 bnr. 99.

Tiltaket omfattar bruksendring av uinnreia loft til to soverom, stove og bad.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.04.2024.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 er definert som frittliggjande småhusutbygging.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 22.04.2024.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 2024/1917.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klage innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om dine rettar for klage går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Therese Lyngbo Iversen
Rådgjevar

Marit Nedreli
Rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur



Osterøy kommune
Byggjesak

AKSEL DYRKOLBOTN

Loftåsvegen 130
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2024/1917-5	Therese Lyngbo Iversen	22.01.2025

Gbnr 1/99 Loftås - Bruksendring av loft i einebustad - Ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 18/25

Adresse:	Loftåsvegen 130, 5281 Valestrandsfossen	Eigedom gbnr.:	1/99
Tiltakshavar:	AKSEL DYRKOLBOTN		
Tiltakstype:	Bruksendring	Søknadstype:	Ferdigattest

Vedtak

"Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring av loft, frå uinnreia loft til to soverom, stove og bad, i einebustad på eigedom gbnr. 1/99.

Ferdigattest vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10."

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d.

Saksutgreiing

Tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 02.05.2024 saknr. 122/24.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.01.2025.

Skildring

Adresse:	Gnr. 1 bnr. 99
Bygningstiltak:	Bruksendring

Post	Kontakt	Besøksadresse
Postboks 1 5293 LONEVÅG	eDialog: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/864338712	Rådhuset Geitaryggen 8, LONEVÅG
post@osteroy.kommune.no	Org.nr.: 864 338 712	Telefon: 56192100

Bygningsnummer: 300816982

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2024/1917.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

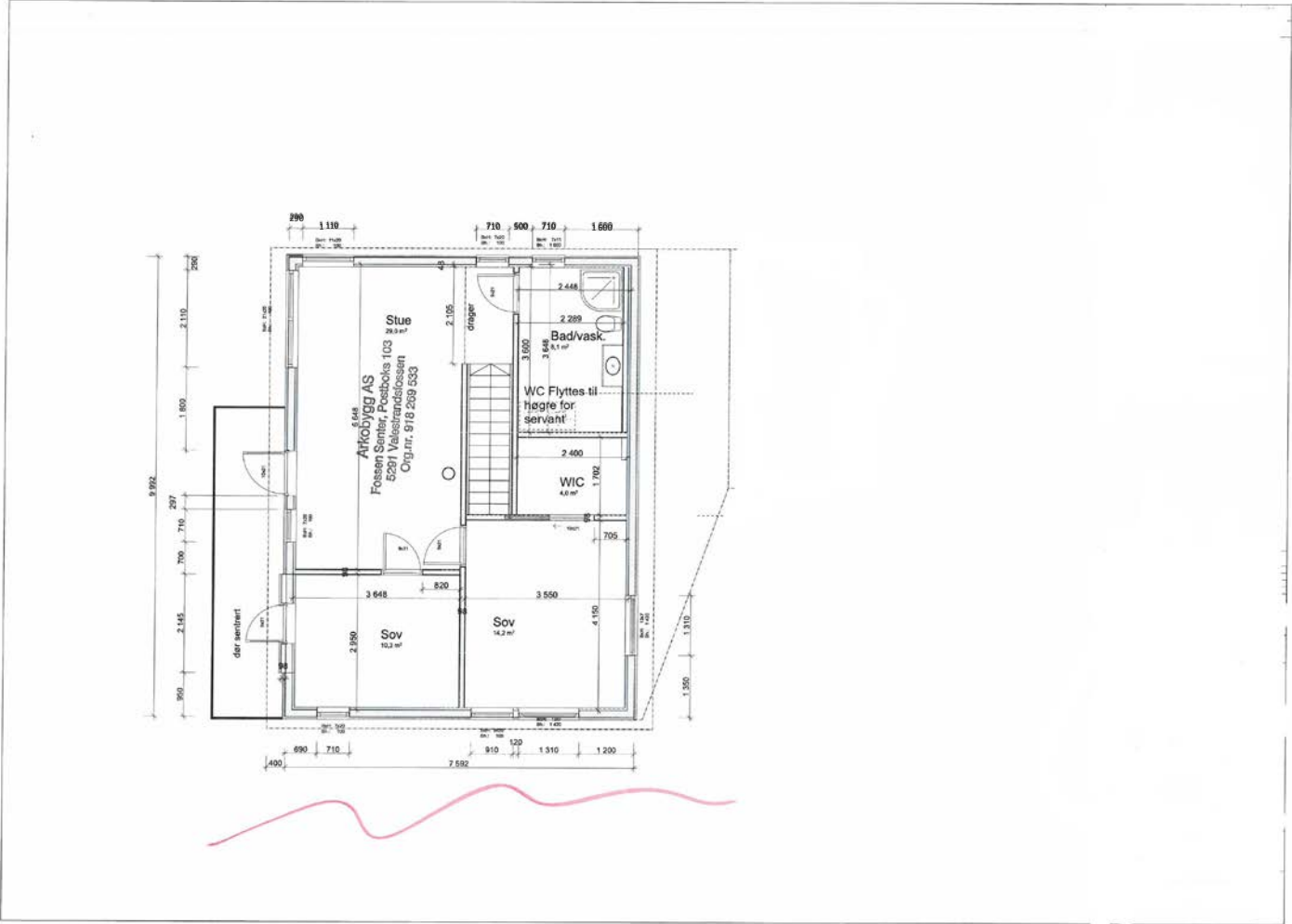
Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Therese Lyngbo Iversen
Rådgjevar

Marit Nedreli
Rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur



Nabolagsprofil

Loftåsvegen 130

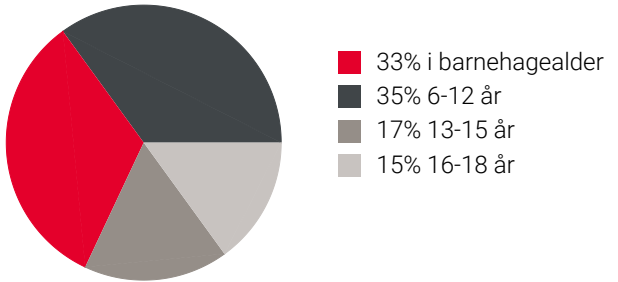
Offentlig transport

 Loftås	13 min 
Linje 900, 901, 910	1.2 km
 Arna stasjon	20 min 
Linje F4, L4, R40	20 km
 Bergen Flesland	49 min 

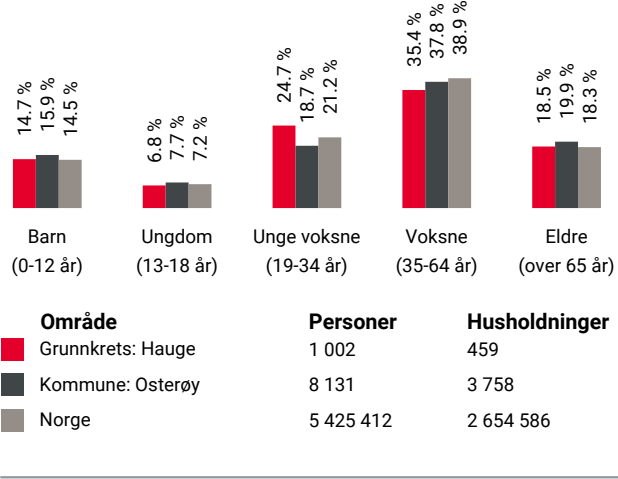
Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.)	4 min 
251 elever, 14 klasser	2.5 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ...	4 min 
90 elever, 6 klasser	2.4 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 
241 elever, 18 klasser	7.9 km
Osterøy videregående skule	10 min 
123 elever, 9 klasser	8 km
Arna videregående skole	23 min 
200 elever	21.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

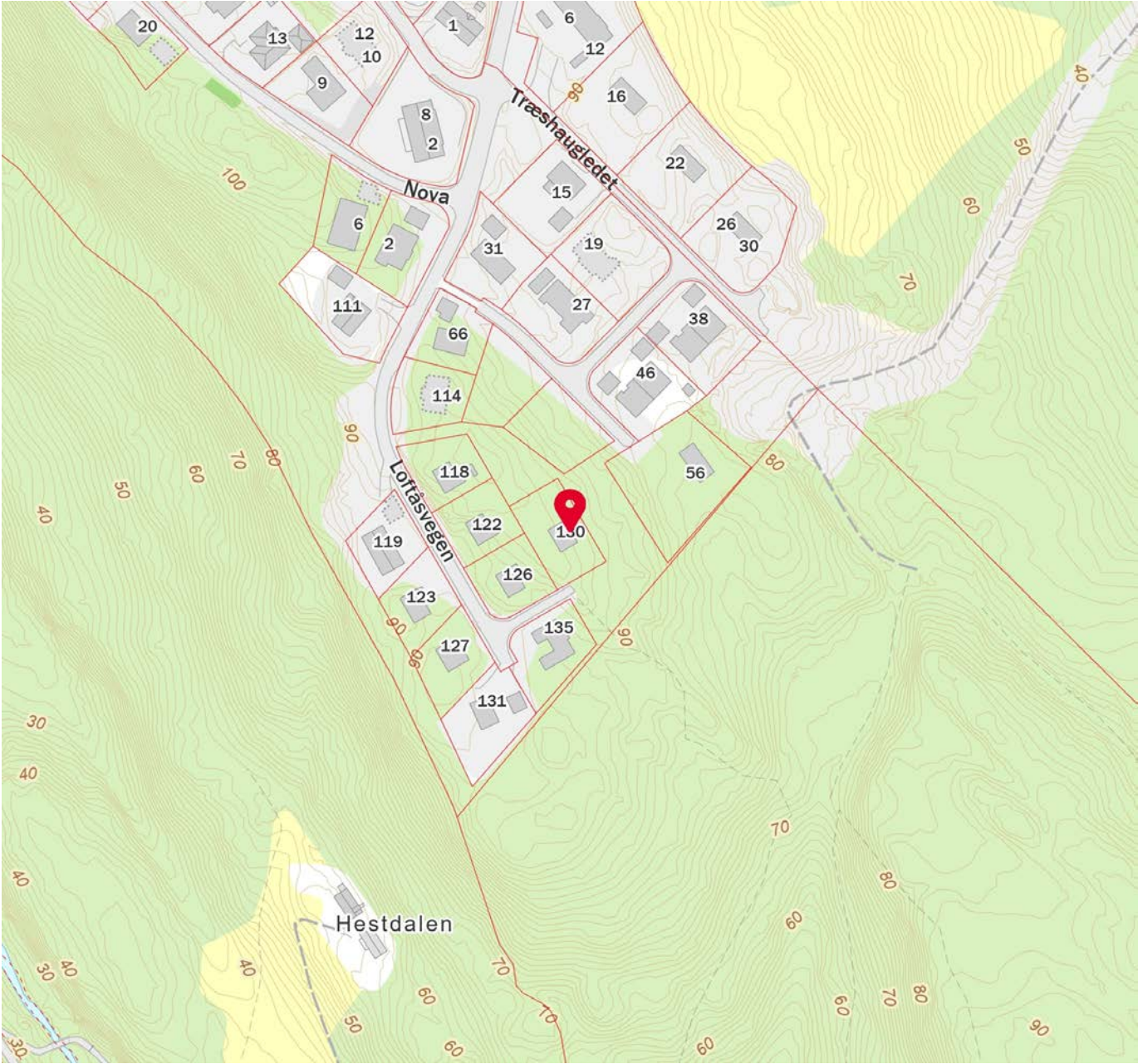
Hauge barnehage (1-5 år)	5 min 
76 barn	3.1 km
Valestrand barnehage (1-5 år)	6 min 
30 barn	3.1 km
Reppen barnehage (1-5 år)	6 min 
69 barn	3.2 km

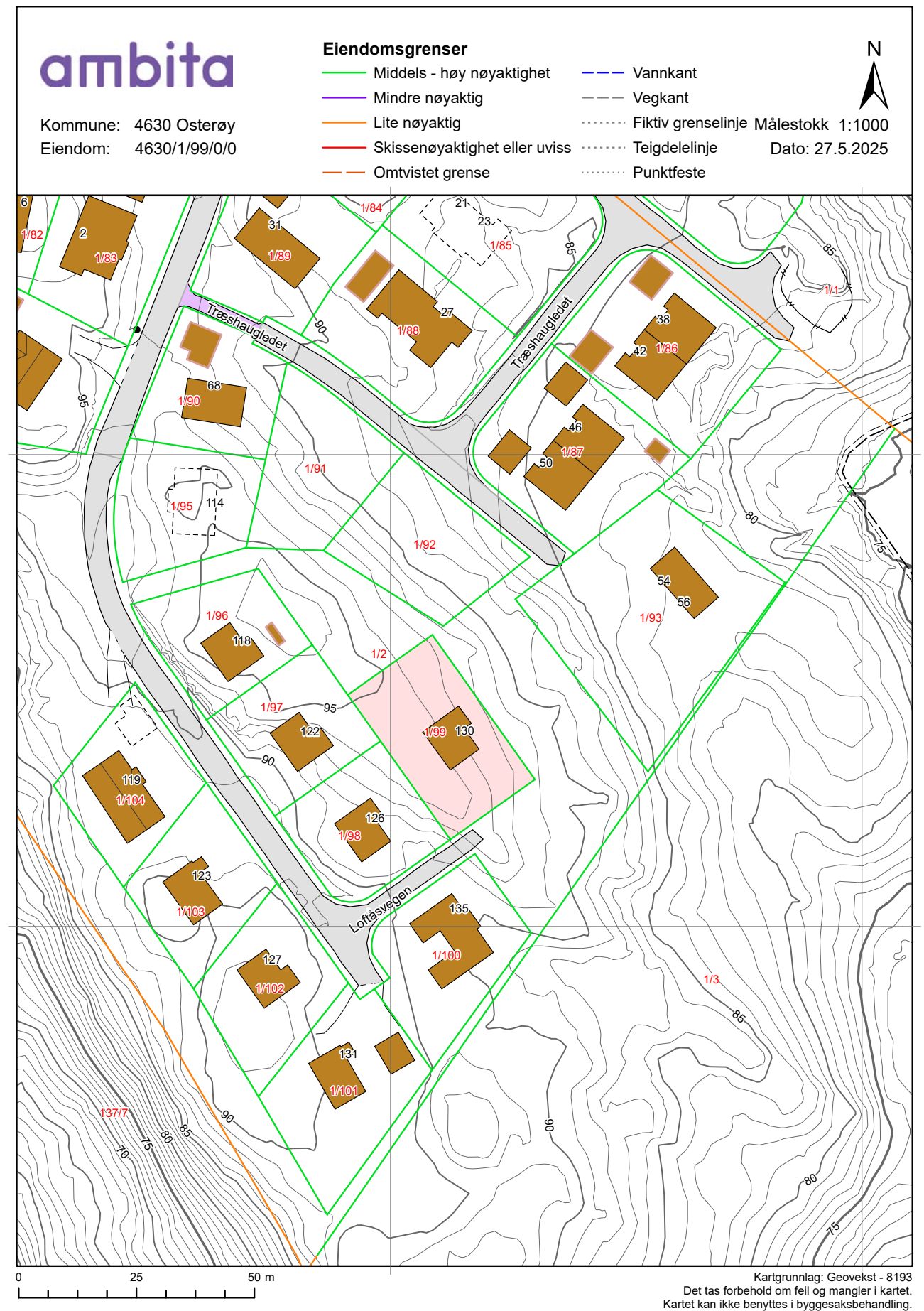
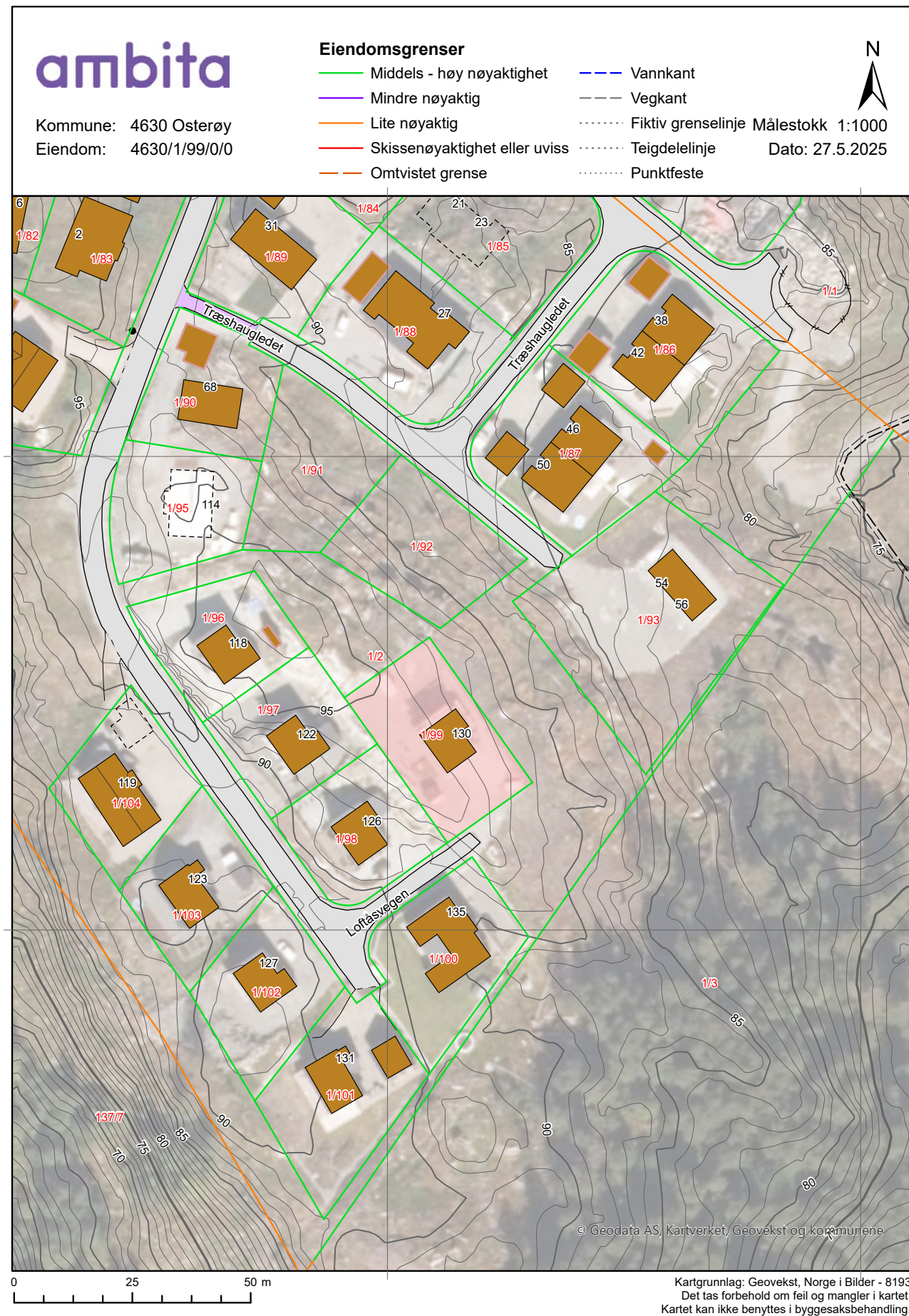
Dagligvare

Coop Extra Valestrand	4 min 
Post i butikk, PostNord	2.6 km
Coop Extra Lonevåg	9 min 
Post i butikk, PostNord	7.1 km

Sport

 Valestrand skule akivitetssal	4 min 
Aktivitetshall	2.5 km
 Furubakken kunstgrassbane	4 min 
Fotball	2.5 km
 MOVA Osterøy	9 min 
 Optimum	23 min 





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Osterøy kommune

Adresse Postboks 1, 5293
Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Opplysninger til eidedomsmeklar

EM §6-7	Planstatus	Kjelde: Osterøy kommune
---------	------------	-------------------------

Gjeld eiedom

Kommunenr.: 4630 Gardsnr.: 1 Bruksnr.: 99
Adresse: Loftåsvegen 130, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Referanse: 1503250191

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Detaljregulering Loftås tomtefelt, felt B5-B9
Reguleringsføremål	Frittliggjande småhusutbygging

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Det føreligg ein søknad om å få gjennomføre ei mindre reguleringsendring av reguleringsplanen for Loftås Tomtefelt, felt B5-B9. Dette gjeld endring av bustadtype på enkelte tomter, og gjeld ikkje for eiedom 1/99. For meir informasjon om endringsforslaget, sjå arealplaner.no. Vedlagt ligg gjeldande reguleringsplan. Anna igangsett planlegging som vedkjem eigedomen er at Kommuneplanen sin Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eiedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eiendomsførespurnader.

§ 2.0	FELLES FØRESEGNER
§ 2.1	Rekkjefølgjekrav
§ 2.1.1	Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med følgjande bustadområde: f_LEIK01 og 02 med Felt B5 f_LEIK03 og 05 Felt B7 f_LEIK06 Felt B6 f_LEIK07 og 8 med Felt B8 f_LEIK09 Felt B9
§ 2.1.2	Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreliggje bruksløyve på offentlig veg m/fortau, o_KV01. Det tillatast deretter stegvis utbygging. Følgjande vegar skal opparbeidast og ha midlertidig bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustadfelt; f_KV01 Felt B5 og B6-1 f_KV02 Felt B7-1 til B7-12 f_KV03 Felt B7-13 til B7-20 f_KV04 og f_GV01 Felt B6-3 til B6-6 og B8 o_KV02 og f_KV05 B9
§ 2.1.3	Før det kan søkjast om løyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet. RTP skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader i felt B5, B6-1 og B6-2 skal avfallsanlegg på f_ØK1 ferdigstillast. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til øvrige bustader innanfor planområdet skal avfallsanlegg på f_ØK2 ferdigstillast.
§2.1.4	Område langs omsynssone H310 i f_FRI05 skal sikrast med gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader i Felt B7 og B9.
§ 2.2	Terrenghandsaming
§ 2.2.1	Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
§ 2.2.2	Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha

	minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.
§ 2.2.3	Temakart ”Kulturminne” og ”Vegetasjonskart” i planskildring, dagsett 26.05.2014, skal leggst til grunn for bevaring av steingardar og opphavleg vegetasjon. Steingarden skal ha ein sikker og naturleg avslutning der han vert broten.
§ 2.3	Anlegg
§ 2.3.1	Areal brukt til rigg og fyllingar for veganlegga kan opparbeidast i anleggstida innanfor areal regulert til byggjeområde og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når vegane er ferdig skal område brukt til riggareal setjast i stand.
§ 2.3.2	All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgrave kabelanlegg.
§ 2.4	Avkøyrslar
§ 2.4.1	Det tillatast 1 avkøyrsl pr. eigedom med maksimal breidde på 5 m. Ingen tomter skal ha tilkomst frå veg o_KV01. Tomter som har mogleg tilkomst frå felles interne vegar skal ikkje ha tilkomst fra offentlig veg o_KV02. Plassering for avkjørsler vist i illustrasjonsplan datert 27.02.14 er rettleiande.
§ 2.5	Overvatn, vatn og avlaup
§ 2.5.1	Det kan leggjast VA-leidningar og borehol gjennom friområda. Areal som eventuelt vert greve opp skal innan eit halvt år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon.
§ 2.5.2	Overvatn skal handsamast lokalt ved fordrøyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna veggrunn.
§ 2.5.3	Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.
§ 2.5.4	Under anleggsperiode skal det sikrast mot avrenning som kan medføre forureining i Kringastemma.
§2.5.5	Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf VA-rammeplan, NKF-norm og VA-miljøblad
§ 2.6	Universell utforming, UU
§ 2.6.1	Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Tilførselsvegar til leikeareal skal vera universelt utforma.

- § 2.6.2
- Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemedel.
- § 3.0
- BYGNINGAR OG ANLEGG
- § 3.1
- Plassering og utforming av busetnad
- § 3.1.1
- Det er ikkje tillate å nytta kontrastfargar til utvendig fargesetting. For bustader med møne skal hovudmøneretning følgje terrenget. Hovudmøneretning av bygga vist på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande.
- § 3.1.2
- For alle bustader skal det utarbeidast situasjonsplan og terrengsnitt av fagkyndig firma med godkjenning i tiltaksklasse 2 for arkitektur/landskap etter Plan og bygningslova.
- § 3.1.3
- Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.
- § 3.1.4
- Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.
- § 3.1.5
- Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osb.
- § 3.2
- For alle byggjeområda
- § 3.2.1
- Eine- og tomannsbustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart. Tomter med fleire bueiningar kjem fram av matrise i § 3.2.3. Alle andre tomter er regulert som einebustad.
- § 3.2.2
- Fleirmannsbustader er vist i plankart med føremål *Konsentrert småhusutbygging*.
- § 3.2.3
- Tomter der det kan byggjast to- og fleirmannsbustader. Vist med feltnamn;

2-mannsbustader	B5-1 B5-13 B5-14 B8-2 B8-3 B8-4
Antal bueiningar i 2-mannsbustader	6 x 2 = 12
4-mannsbustader	B5-12

	B7-6 B6-4, B6-5 B6-6 B8-10
Antal bueiningar i 4-mannsbustader	6 x 4 = 24
6-mannsbustader	B6-1 B6-2 B6-3
Antal bueiningar i 6-mannsbustader	3 x 6 = 18
Antal bueiningar i to- og fleirmannsbustader	54

- § 3.2.4
- Følgjande bygg/feltnr. skal ha underetasje for å oppnå best mogeleg terrengtilpassing.
- | Bustader | Felt nr |
|------------------------------------|--|
| Einebustader | B5-2
B5-3
B5-8
B7-10
B7-11
B7-14
B7-15 |
| Totalt antal bueiningar med u.etc. | 7 |
- § 3.2.5
- I felt B5, B8 og B9 kan det førast opp bustadar med møne-eller pulttak/flatt tak. Dersom hus har pulttak/flatt tak skal maks høgde på gesims vera 1 m under maks mønehøgde i plankartet. Helling på pulttak må følgje terrenghellinga».
- § 3.3
- Eine- og tomannsbustader
- § 3.3.1
- Maks tillate kotehøgde for møne for Frittliggjande eine- og tomannsbustader går fram av plankart.
- § 3.3.2
- Det kan innreiast underetasje i eine- og tomannsbustader.
- § 3.3.3
- Det kan innreiast separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

§ 3.4	Konsentrert småhusutbygging
§ 3.4.1	Maks tillate kotehøgd for møne for fleirmannsbustader, utanom Felt B6, går fram av plankart.
§ 3.5	Felt B6
§ 3.5.1	Felt B6 kan oppførast med maks gesimshøgd 9 m. Maks tillate kote høgd for gesims går fram av plankart. Feltet skal ha naturfargar på nordaustlege fasadar og tak. I tillegg skal dei oppførast med pulttak, matt taktekking og med lågast gesimshøgd mot nordaust.
§ 3.5.2	For B6-1, B6-2, B6-3 skal varmeanlegga for einingane på bakkenivå koplast opp mot, og motta/nytta vassboren varme.
§ 3.6	Øvrig kommunalteknisk anlegg
§ 3.6.1	F_ØK01 er sett av til boss og post.
§ 3.6.2	F_ØK02 er sett av til trafostasjon, boss og post.
§ 3.6.3	F_ØK03 og f_ØK04 er sett av til post.
§ 3.7	Leikeplassar
§ 3.7.1	Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.
§ 3.7.2	Det kan opparbeidast og planerast maks 500 m², med leikeapparat etc., i kvart av dei felles leikeareala f_LEIK04, f_LEIK05 og f_LEIK09, til saman 1500 m² (3 x 500 m²). Resten av desse areala skal bevarast som naturleikeareal.
§ 3.7.3	Alle leikeareal skal utstyrast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie. Adkomst frå køyreveg til opparbeida leikeplasser i leikeareala skal vere universelt utforma.
§ 4.0	SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.
§ 4.1	Køyreveg
§ 4.1.1	Alle køyreveggar og fortau skal ha fast dekke.
§ 4.2	Anna veggrunn

§ 4.2.1	Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.
§ 4.2.2	Der det er naudsynt jf. VA-rammeplan skal AVT tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for LOD (Lokal Overvatns-Disponering)
§ 4.3	Parkering
§ 4.3.1	All parkering skal løysast på eiga tomt. For eine- og tomannsbustader skal det vere minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining. For fleirmannsbustader skal det vere minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.
§ 4.3.2	Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
§ 4.3.3	Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisiktsone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.
§ 5.0	GRØNSTRUKTUR.
§ 5.1	Friområde
§ 5.1.1	Friområda skal vera ålment tilgjengeleg.
§ 5.1.2	Det kan anleggast gangstiar i Friområda i planområdet. I f_FRI07 kan det i tillegg etablerast veg for traktor til tilstøytande grøntområde utanfor planområde.
§ 6.0	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL
§ 6.1	Landbruksføremål
§6.1.1	I område for Landbruksføremål kan vanlig drift og skjøtsel tillatast. Med landbruksføremål meinast skog-, jord-, og hagebruk. Med drift og skjøtsel meinast virke- og tømmerproduksjon (skogbruk), stell av husdyr og dyrking av jord (jord-, og hagebruk).
§ 7.0	OMSYNSSONER
§ 7.1	Frisikt
§ 7.1.1	I frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.
§ 7.2	Bevaringsområde

- § 7.2.1 Vern01 i LNFR01 og Vern02 i LNFR02 er bevaringsområde for eksisterande bygg og anlegg. Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 avvike 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.

aktiv.

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefremtilt til selger.

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.

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

Totalt: _____ Kr.:

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

Dato.: Sign: Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre