



aktiv.

Osterøyvegen 2681, 5283 FOTLANDSVÅG

**Osterøy - Flott enebolig med gode  
kvaliteter i naturskjønne  
omgivelser. Familievennlig  
område - Sjøutsikt - Garasje**



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 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 890,-  
**Selger:** Arta Nepola

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 193/221 kvm  
**Tomtstr.:** 513.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 76  
Gnr. 96, bnr. 81  
**Oppdragsnr.:** 1503260050

# Osterøy - Flott enebolig med gode kvaliteter i naturskjønne omgivelser. Familievennlig område - Sjøutsikt - Garasje

Aktiv eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Osterøyvegen 2681! En innholdsrik enebolig med flott beliggenhet, gode oppholdsarealer, fin utsikt og flere uteplasser. Boligen går over to etasjer og byr på blant annet romslig stue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, flere boder og integrert garasje.

Litt om kvaliteter:

- Romslig og innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning
- Flott og fri beliggenhet med utsikt mot sjø og landskap
- Lys stue med store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord
- Stor balkong og uteplass
- Tre gode soverom
- Boligen er jevnlig oppgradert i perioden 2020 – 2026
- Integrert garasje og gode parkeringsforhold



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 221 kvm

TBA: 41 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 78 kvm Hall m/trapp (21,4 m<sup>2</sup>), kjellerstue (23,2m<sup>2</sup>), vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>), bod 1 (2,1 m<sup>2</sup>), bod 2 (4,7 m<sup>2</sup>), bod 3 (5,7 m<sup>2</sup>), bod 4 (13,3 m<sup>2</sup>)

BRA-e: 28 kvm Garasje (28,0 m<sup>2</sup>)

#### 1. etasje

BRA-i: 115 kvm Entré (1,6 m<sup>2</sup>), trapperom (3,6 m<sup>2</sup>), gang (4,1 m<sup>2</sup>), gang (7,7 m<sup>2</sup>), bad (4,3 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (55,1 m<sup>2</sup>), soverom 1 (8,1 m<sup>2</sup>), soverom 2 (12,1 m<sup>2</sup>), bod (1,3 m<sup>2</sup>),soverom 3 (14,0 m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

41 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

- Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.
- Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

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

#### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,31 meter målt i hall.

Hovedetasje: ca. 2,39 meter målt i stue.

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 befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

513.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 1171 m<sup>2</sup>, opparbeidet med gressplen, belegningsstein og en stor uteplass.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i naturskjønne Fotlandsvåg, med nydelig sjøutsikt. Nærområdet består av tilsvarende eneboligbebyggelse, og er et trygt og barnevennlig område med en god blanding av barnefamilier, unge og eldre. Det er gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsplass, butikk og busstopp. Fantastisk natur og gode turmuligheter i umiddelbar nærhet, og med sjøen som nærmeste nabo innbys det til båtliv og bading på varme sommerdager.

I Fotlandsvåg bor du i landlige omgivelser med naturen som nærmeste nabo. Det gjør godt for kropp å sjel å være omgitt av idyllisk natur og frisk luft. Samtidig er det ikke altfor langt til de fasilitetene man behøver for å gjøre hverdagen enkel og behagelig.

Lonevåg med flere servicetilbud (frisør, apotek, pizzeria, klesbutikk, vinmonopol, treningssenter m.m) ligger knappe 15 minutter kjøring unna. Til Arna tar det ca 30 minutter. Åsane med sitt yrende shoppingliv er 45 min unna og Bergen sentrum når du på 60 minutter i bil.

Ferga fra Valestrand tar deg til Breistein på ca 12 minutter. Herfra kjører du til Åsane på 6-7 minutter.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Patrick Bang

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Grunn og fundamenter:

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

Yttervegger:

- Yttervegger av isolert bindinsverks med liggende enkeltfalset kledning samt stående rettkantkledning.

Takkonstruksjon:

- Sperretak.
- Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

- Etasjeskillere av trebjelkelag.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?:

- Ja. Noe feil på fall i dusjen, har fungert fint i min tid.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2026. Bytte av baderomsmøbel og blandebatteri.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2025 av byggfirma fra Osterøy. Vinduer skiftet i 1 etasje, 2 stk kjellerstue, 1 bod.
- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2025. 1 vaskerom, Skiftet i 2 etg - 1 vindu soverom.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?:

- Ja. Eldre vinduer på soverom på det ene soverommet i 2 etg samt bad. Fungert fint i

min tid.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?:

- Ja. Et tilfelle i 2022 med mus i taket under oppussing av kjøkken da en luke var lagt åpen over helg, tiltak ble gjort straks - ingen flere tilfeller etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2022. Musefeller - ingen flere tilfeller etter dette.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?:

- Ja. Ja frosne rør i vinter (februar) 2026 - frosne rør førte til skade i rør ute, fikk tilbakeslag på vaskerommet, dette ble rettet opp av vitek - det ble utført opptining og punkt reparasjon. Lekkasje i rør fra brønn, dette ble rettet opp i i februar 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2026 av Vitek. Opptinning og punkt reparasjon.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?:

- Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?:

- Ja. Lekkasje i brønn som førte til at den ble tom, ingen avvik siden reparasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2020 av Proff varmepumper AS. Varmepumpe i 2 etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2020 av Høva Elektro. Arbeid utført fra 2020-2021 - el bil lader i garasje - varmekabler i gang i 1 etg samt kjellerstue 1 etg. -nye stikk kontakter oppe og nede både eksisterende og nye stikkontakter - spotter i stue, gang oppe og kjøkken, montering av lamper stue, soverom, ny kurs i sikringsskapet. ++ all dokumentasjon på utføring av elektrisk arbeid på huset vil medfølge.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?:

- Ja. Vært snakk om sykkelvei ved hovedveien siden 2021.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?:

- Ja. Har tidligere boligsalgsrapport.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?:

- Nei, absolutt ikke - vil si tvert imot - Naboen er gullverdt.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?:

- Ja (Garasje).

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?:

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2020. Generell oppussing av overflater på boligen fra 2020-2026 som er verdt å nevne, oppgradering av 1 etg gangveger revet ned, nye vegger nede både gang, kjellestue og trapp, nytt gulv i 1 etg kjellerstue og gang. 2 etg - nye vegger i gang, slet tak alle rom oppe uten bod og bad, bytte av gulv i alle soverom, maling av alle rom oppe utenom bod og bad, nytt kjøkken juli 2022 - spotter i taket stue, kjøkken, gang.

Er det bestilt Norgespris på strøm?:

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?:

Ja. Abonnementer tegnet av nåværende eier som ny eier kan overta til samme pris dersom ønskelig. Altibox abonnement fra mai 2026 for 849kr mnd - Tv kanaler og internett, bindingstid i 1år dersom ny eier ønsker å overta dette, ny fiber kabel lagt inn i mars 2026 - (1199kr fra mai 2027) Verisure alarmsystem i huset, ny eier kan overta dersom ønskelig 399kr i mnd.

## **Innhold**

Aktiv Eiendomsmedling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Osterøyvegen 2681! En innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt og gode solforhold i rolige omgivelser i Fotlandsvåg. Eiendommen har romslig tomt og gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Du møtes av en eiendom med pent opparbeidet uteområde bestående av plen, belegningsstein og en stor terrasse på ca. 37 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til sittegrupper, grill og sosiale sammenkomster, med fin utsikt mot sjøen.

Boligen er oppført i 1980 og er jevnlig vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de senere år. Hovedetasjen fremstår som moderne og funksjonell, mens underetasjen har behov

for oppgradering og gir gode muligheter for tilpasning etter eget ønske.

Velkommen inn!

Hovedetasje:

Her finner du boligens primære oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet oppleves lyst og romslig, med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og flott utsikt.

Stuen har god plass til sofa- og TV-løsning, samt spisebord i naturlig tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt dekke til både hverdag og selskap.

Kjøkkenet er fra 2005 og fremstår som velholdt, med god skap- og benkeplass. Innredningen har en moderne farge som gir et tidløst uttrykk.

I etasjen finner du også tre soverom av gode størrelser. Hovedsoverommet har utgang til balkong med sjøutsikt. Videre er det et flislagt bad fra 2007 med dusjløsning, samt eget toalettrom.

Underetasje:

Boligen har en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra hallen er det adkomst til øvrige rom i etasjen og trapp opp til hovedetasjen.

Underetasjen inneholder kjellerstue, vaskerom og flere boder. Etasjen har generelt behov for oppgradering, men gir gode muligheter for å etablere ekstra oppholdsrom etter eget behov.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom har behov for modernisering. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Manglende musesperre.

- Sporadisk råte.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

Utvendig > Vinduer:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid på de eldste vinduene. De eldste vinduene bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler mangler fuktsperre under gulvstøp.

Innvendig > Rom Under Terreng:

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette

skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten dremsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>) > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering. Vaskerommet er udatert i forhold til dagens krav. Det mangler membran i rommet. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Flatt gulv. Svakt motfall utenfor dusjsone.
- Dels ufagmessige arbeider

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2026: Badet delvis oppgradert med nytt møbel og blandebatteri

2026: Rørskader utbedret  
2025: Flere vinduer skiftet  
2022: Nytt kjøkken  
2020: Varmepumpe montert  
2020–2021: Elbillader og flere elektriske oppgraderinger  
2020–2026: Jevnlig oppgradering av overflater i store deler av boligen

### **Parkering**

Parkering i integrert garasje m/elbillader.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

- Vedovn i stue/kjøkken.
- Luft-til-luft varmepumper i begge etasjer.
- El. varmekabler på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

### Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 9 682 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 627 258 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 509 033 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten via Altinn.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 76 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 81 i Osterøy kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4630/96/76:

11.10.1973 - Dokumentnr: 5608 - Bestemmelse om gjerde

15.12.1978 - Dokumentnr: 8455 - Rettigheter iflg. skjøte

Port på vestsiden av d.e. skal stenges når parsellen skifter eier m.v.

01.07.1985 - Dokumentnr: 4752 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

11.10.1973 - Dokumentnr: 5608 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259993 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1253 Gnr:96 Bnr:76

11.10.1973 - Dokumentnr: 5608 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om kloakk m.m.

07.02.1974 - Dokumentnr: 635 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om kloakk m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I de originale byggetegningene er kjellerstue og 2 av bodene i underetasjen angitt som krypkjeller. Krypkjeller er blitt gravd ut av tidligere eier og innredet til kjellerstue samt bod. Tiltaket ble den gang ikke søkt om eller godkjent. Det er den til enhver tid som eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, regning og risiko knyttet til dette forhold. Konferer megler for ytterligere informasjon

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn, som deles av 3 hus. Brønnen ligger på et høyere nivå og har naturlig falltrykk.

Eiendommen er tilkoblet privat septiktank.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplan 2011–2023

PlanID 2014007

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 24.06.2018

Kommuneplan under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel

PlanID: 2021004

Status: Planforslag

### **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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

13.04.2026







# Osterøyvegen 2681

## Hovedetasje.

















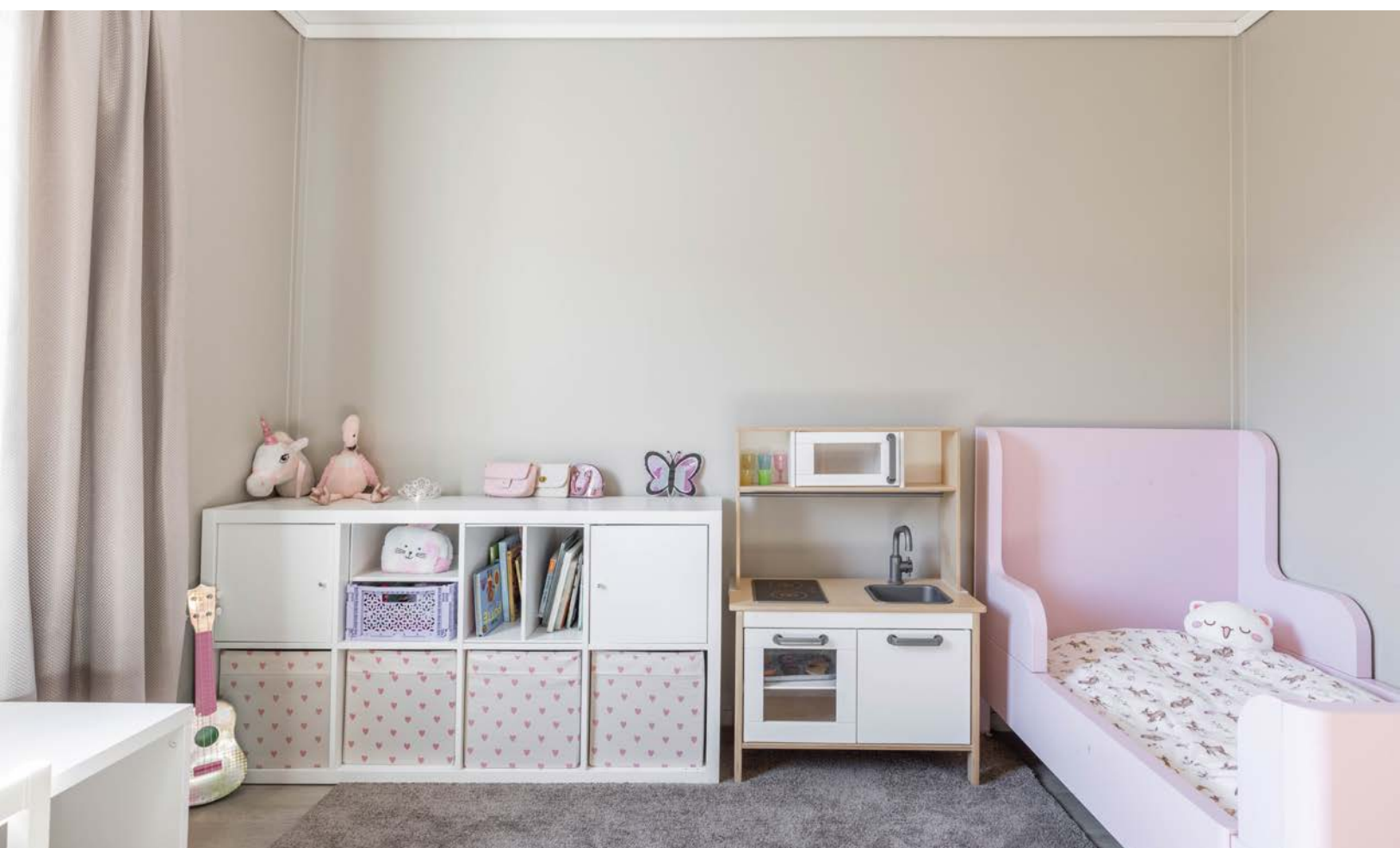


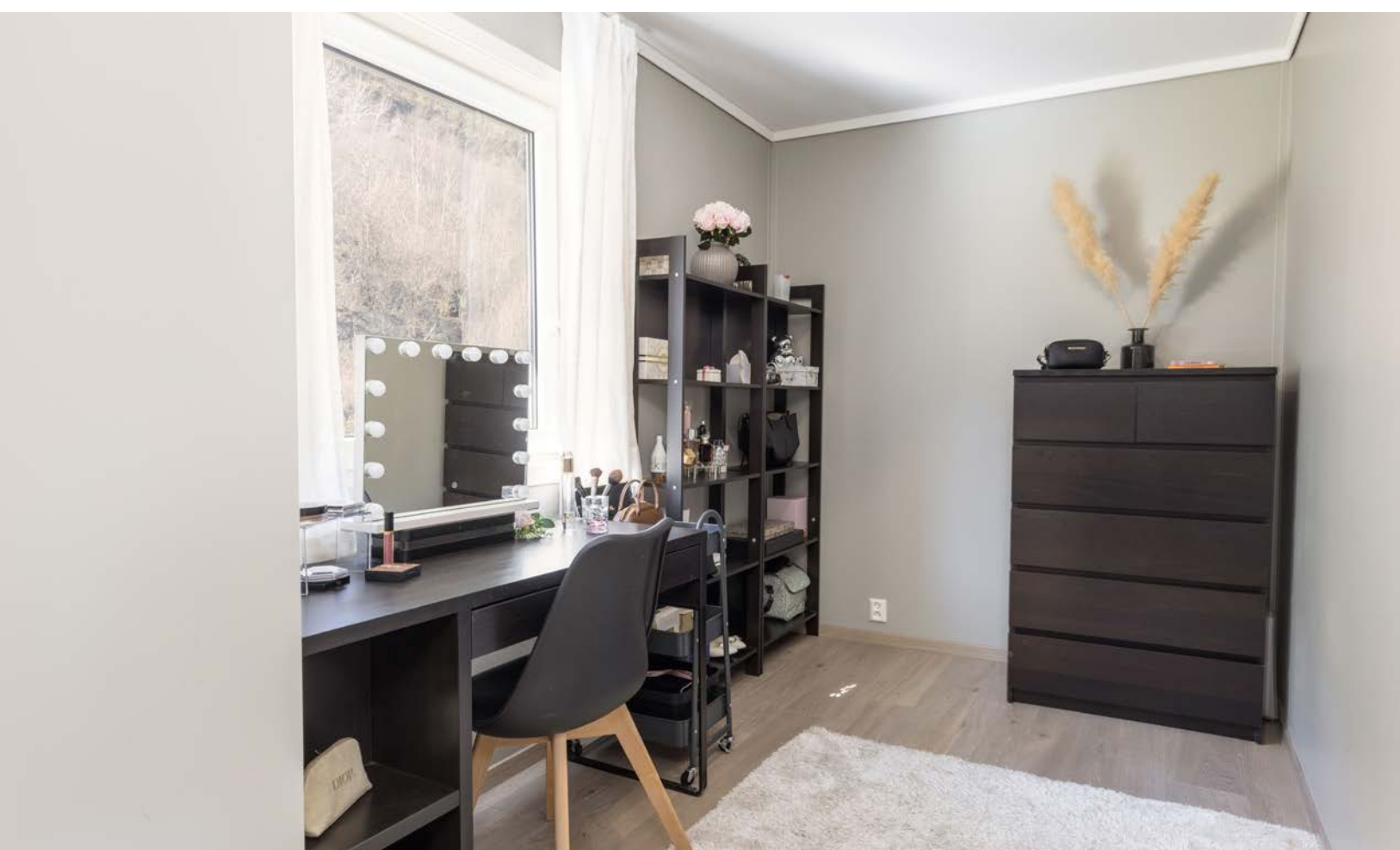
















# Osterøyvegen 2681

## Underetasje.


























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Osterøyvegen 2681 , 5283 FOTLANDSVÅG

 OSTERØY kommune

 # gnr. 96, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3273

Eiendomsverdi ref nr: IN5568

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**<sup>AS</sup>  
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer samt kaldloft.  
Balkong på 5,8 m<sup>2</sup>.  
Uteplass på ca. 35 m<sup>2</sup>.  
Integrert garasje på 28 m<sup>2</sup>.

## STANDARD

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

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

## BEGRENSNINGER

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 er beliggende i Fotlandsvåg på Osterøy, i et etablert boligområde bestående av eneboliger. Det er sjøutsikt fra eiendommen. Området har gangavstand til barneskole, barnehage, lokale butikker, idrettsplass og offentlig transport (buss). Det er umiddelbar tilgang til turterreng og sjøarealer. Nærmeste tettsted med utvidet servicetilbud er Lonevåg, ca. 15 minutters kjøretur unna. Her finnes apotek, bank, treningssenter og øvrige fasiliteter. Avstand til Arna er ca. 30 minutter, mens Åsane og Bergen sentrum nås på henholdsvis 45 og 60 minutter med bil. Alternativt kan fergeforbindingen Valestrand–Breistein benyttes, med en overfartstid på ca. 12 minutter og påfølgende kort kjørevei til Åsane.

## TOMT

Eiet tomt på 1171 m<sup>2</sup>, opparbeidet med gressplen, belegningsstein og en stor uteplass.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen har privat vannforsyning via felles brønn delt med to naboeiendommer (totalt tre hus). Brønnen er plassert i høyere terreng enn boligen, noe som gir naturlig falltrykk i anlegget. Vanninntak og forsyningsledninger er private. Eiendommen er tilkoblet privat septiktank. Vedlikehold og tømning av tanken følger private avtaler eller kommunale tømmeordninger for private anlegg.

## PARKERING

Parkering i integrert garasje. Elbillader.

Biloppstillingsplasser.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

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

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

### Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindinsverks med liggende enkeltfalset kledning samt stående rettkantkledning.

### Takkonstruksjon:

Sperretak.

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### 1. etasje:

Hall m/trapp (21,4 m<sup>2</sup>)

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

Varmepumpe.

Kjellerstue (23,2 m<sup>2</sup>)

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

Vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod 1 (2,1 m<sup>2</sup>)

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

Bod 2 (4,7 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malt panel i himling.

Bod 3 (5,7 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, mur/plater på vegger og panel i himling. Varmtvannsbereider.

Bod 4 (13,3 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, malte flater/malt panel på vegger og malt panel i himling. Utslagsvask.

### 2. etasje:

Entré (1,6 m<sup>2</sup>)

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Trapperom (3,6 m<sup>2</sup>)

Malte flater på vegger og i himling.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Gang (4,1 m<sup>2</sup>)

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

## Gang (7,7 m<sup>2</sup>)

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

## Bad (4,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. MDF-panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## Stue/kjøkken (55,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

## Soverom 1 (8,1 m<sup>2</sup>)

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

## Soverom 2 (12,1 m<sup>2</sup>)

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

## Soverom 3 (14,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Skyvedørgarderobe. Utgang til balkong.

## Bod (1,3 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Mulighet for installasjon av toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 190 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

## OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.

Luft-til-luft varmepumper i begge etasjer.

El. varmekabler på bad.

## Arealer

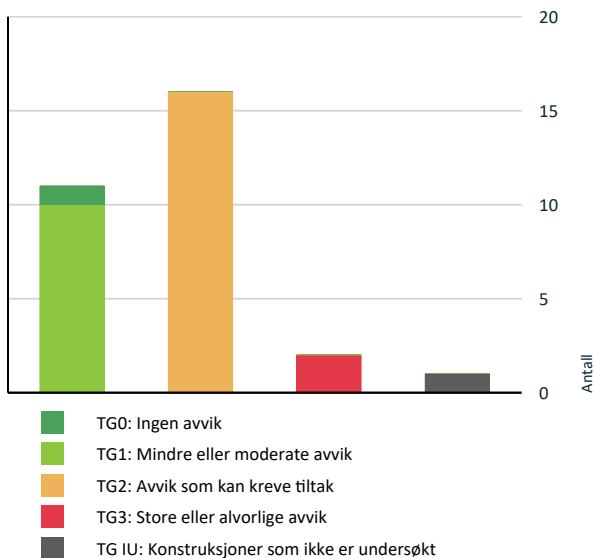
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

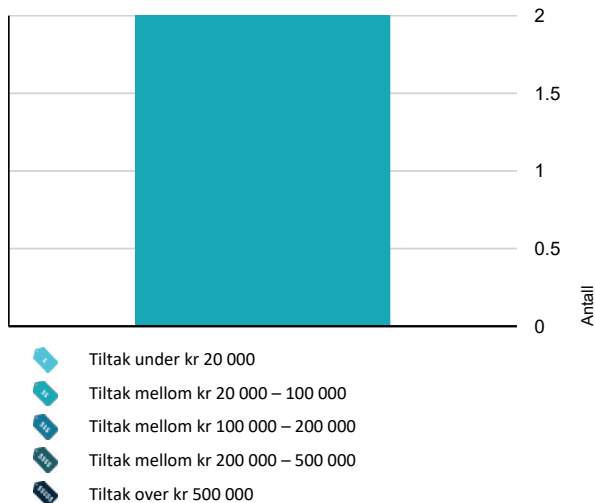
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://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 om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

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

Byggesak/tegninger er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering. Vaskerommet er udatert i forhold til dagens krav. Det mangler membran i rommet. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

- Flatt gulv. Svakt motfall utenfor dusjsone.
- Dels ufagmessige arbeider.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,8 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekkning bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende musesperre.
- Sporadisk råte.



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid på de eldste vinduene. De eldste vinduene bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler mangler fuktsperre under gulvstøp.



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



#### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



#### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).



#### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

---

**!** **Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,3 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1980

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutakplater, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon), utvendig kledd med stående rettkantkledning samt partier med liggende, enkeltfasett trekledning.

#### Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

#### Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende musesperre.
- Sporadisk råte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var forsvarlig tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Takkonstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tiltak utføres ved behov. Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømming via takfot og møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Takkonstruksjonen bør kontrolleres jevnlig. Tiltak utføres ved behov.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og PVC-karmen.

### Underetasje:

Vinduer fra 2025 i følge eier.

### Hovedetasje:

Vinduer fra 2015 i stue. Vinduer på kjøkken fra midten/slutten av 2000-tallet. Vindu på soverom 1 fra 2014. Vindu på bad og soverom 4 fra byggeår. Vindu på soverom 3 fra rundt 2010.

# Tilstandsrapport

Vinduer er satt inn både av faglærte og ufaglærte (egeninnsats).

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid på de eldste vinduene. De eldste vinduene bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

## 1 TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Underetasje:

Ytterdør med laminert dørbblad og frostet sidefelt. Dør fra 2006.

Hovedetasje:

Ytterdør i teak med frostet glassfelt. Dør av eldre årgang.

Balkongdør med isolerglass i trekarmen. Dør fra 2013.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på hoveddør.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

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

**Beskrivelse**

Balkong på 5,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken og hovedsoverom.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

På sørøstsiden av boligen er det også en frittliggende uteplass med adkomst via gangbro på ca. 35 m<sup>2</sup>

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

# Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år  
– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.

#### Oppgraderinger:

Store deler av overflatene i boligen er oppgradert mellom 2020-2026. I første etasje er det lagt nye gulv i både gang og kjellerstue, og det er montert nye vegger i gang, kjellerstue og trappeløp. I andre etasje er samtlige soverom oppgradert med nye gulv, og alle rom (med unntak av bod og bad) har fått slettede tak og nymalte vegger. Utført i egenregi.

#### Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

#### 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.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

#### Kontrollerte rom:

#### Underetasje:

- Hall: 0-15 mm
- Kjellerstue: 0-15 mm

#### Hovedetasje:

- Stue: 0-15 mm
- Hovedsoverom: 0-10 mm

#### Merk:

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- På bakgrunn av alder på konstruksjonen er det sannsynlig at det mangler mangler fuktsperre under gulvstøp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det vurderes ikke for å være økonomisk rasjonelt å etablere fuktsperre per i dag som et enkeltstående tiltak, men dette kan vurderes ved en fremtidig renovering av boligen. Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktrelaterede skader.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe:  
Murt pipe.

Ildsted:  
Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Merk:  
Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra hall.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 10,9% (vektprosent) i treverket.

Definisjon av målte verdier:  
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.  
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.  
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.  
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.  
Vektprosent over 27% defineres som vått.

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

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

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

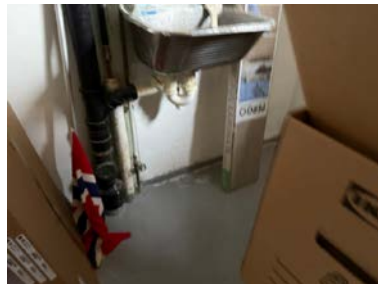
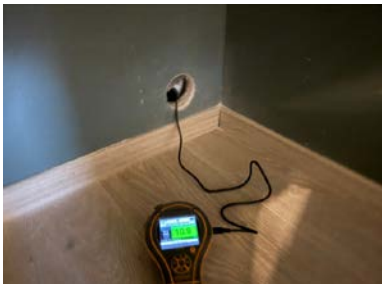
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det vurderes ikke for å være behov for umiddelbare tiltak ved dagens bruk av arealer som i hovedsak lagringsrom. Skal hele kjelleren derimot innredes til oppholdsrom, må det påregnes utvendig drenering og fuktsikring. Dette er nødvendig for å unngå at fukt fra grunnen fanges bak nye vegger og skaper risiko for skjult muggvekst, råte og dårlig innneklima.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen furutrapp med spilerekkverk. Malte overflater og teppe i trinn.

### Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Brune, slette dører i underetasje. I hovedetasjen er det hvite profilerte formpressede dører. Dørene i hovedetasjen er fra 2007 og fra 2019. Det er montert skyvedør mellom trapperom og gang.

### Merk:

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM (4,8 M<sup>2</sup>)

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Betonggulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

### Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerom av eldre årgang.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering. Vaskerommet er udatert i forhold til dagens krav. Det mangler membran i rommet. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM (4,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig grunnet synlige rør i rommet. Vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot betong.

## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. MDF-panel i himling.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusj med dusjvegg av glassbyggerstein samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp/modernisert i 2007 av forrige eier. Det foreligger ikke dokumentasjon. Arbeidene fremstår som ufagmessig utført.

Nytt baderomsmøbel med blandebatteri i 2026 (utført av ufaglært/egeninnsats).

## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

### **TG 3** Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 0 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Flatt gulv. Svakt motfall utenfor dusjsone.
- Dels ufagmessige arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

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

#### Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## HOVEDETASJE > BAD (4,3 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 372% ved en temperatur på 21,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

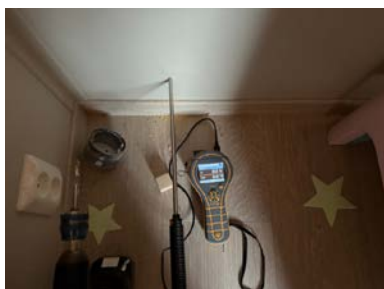
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det er sannsynligvis plankevegg mot badet, som ikke gjør det mulig å foreta en fullstendig hulltaking.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (55,1 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt vask med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Keramisk platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrerte hvitevarer fra Blomberg. Kjøleskap fra Grundig.

Vegghengt ventilator.

Kjøkkeninnredning fra 2022.

Utført som egeninnsats (ufaglært).

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (55,1 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Kobberrør: 25-75 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

### 📌 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

### 📌 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømming. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

### 📌 TG 1 Varmepumper

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumper fra Mitsubishi i begge etasjene.

Varmepumpen i underetasjen ble montert i 2014.

Varmepumpen i hovedetasjen ble montert i 2019.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter fra CTC, plassert i den ene boden i underetasjen.

Bereder av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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.*

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

### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

# Tilstandsrapport

Sikringskap er plassert i entré.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 2 kurs på 20A, 5 kurser på 16A, 4 kurser på 13A og 2 kurser på 10A.

## Oppgraderinger:

Det er utført betydelige el-arbeider i 2020 og 2021 av firmaet Høva Elektro. Arbeidet inkluderer montering av elbil-lader i garasje, varmekabler i gang og kjellerstue, samt nye kurser og spotter. Selger opplyser at fullstendig dokumentasjon/samsvarserklæring for disse arbeidene foreligger.

## BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

## EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

## Merk:

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

## Generelt om anlegget

1. 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**

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

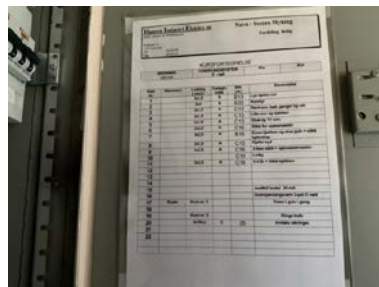
## Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

**Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget for samtlige arbeider som er utført i boligen etter 01.01.1999.**

**På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

## 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betongstein.

Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.



## 📍 TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvar på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuksikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning via felles brønn delt med to naboeiendommer (totalt tre hus). Brønnen er plassert i høyere terreng enn boligen, noe som gir naturlig falltrykk i anlegget. Vanninntak og forsyningsledninger er private. Eiendommen er tilkoblet privat septiktank. Vedlikehold og tømning av tanken følger private avtaler eller kommunale tømmeordninger for private anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# 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

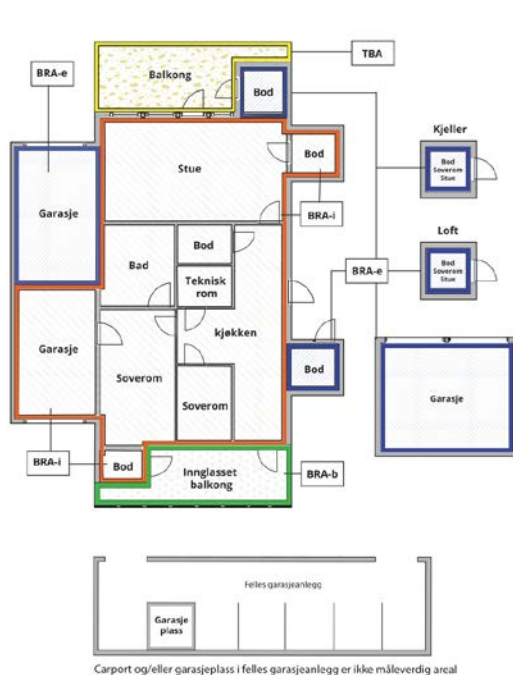
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	78	28		106	
Hovedetasje	115			115	41
<b>SUM</b>	<b>193</b>	<b>28</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp (21,4 m <sup>2</sup> ), kjellerstue (23,2 m <sup>2</sup> ), vaskerom (4,8 m <sup>2</sup> ), bod 1 (2,1 m <sup>2</sup> ), bod 2 (4,7 m <sup>2</sup> ), bod 3 (5,7 m <sup>2</sup> ), bod 4 (13,3 m <sup>2</sup> )	Garasje (28,0 m <sup>2</sup> )	
Hovedetasje	Entré (1,6 m <sup>2</sup> ), trapperom (3,6 m <sup>2</sup> ), gang (4,1 m <sup>2</sup> ), gang (7,7 m <sup>2</sup> ), bad (4,3 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (55,1 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (8,1 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (12,1 m <sup>2</sup> ), bod (1,3 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (14,0 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

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

### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,31 meter målt i hall.

Hovedetasje: ca. 2,39 meter målt i stue.

### GENERELT

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* - Begrenset dagslysflate i kjellerstue.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	165	57

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Arta Nepola	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	96	76		0	513.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Osterøyvegen 2681

### Hjemmelshaver

Nepola Arta

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026	Byggemeldte tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Arta Nepola

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Osterøyvegen 2681

5283 Fotlandsvåg

4630-96/76/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Noe feil på fall i dusjen, har fungert fint i min tid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av baderomsmøbel og blandebatteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bygg firma fra osterøy

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduer skiftet i 1 etasje, 2 stk kjellerstue, 1 bod.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** 1 vaskerom, Skiftet i 2 etg - 1 vindu soverom.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Eldre vinduer på soverom på det ene soverommet i 2 etg samt bad. Fungert fint i min tid.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Et tilfelle i 2022 med mus i taket under oppussing av kjøkken da en luke var lagt åpen over helg, tiltak ble gjort straks - ingen flere tilfeller etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Musefeller - ingen flere tilfeller etter dette.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

-Ja frosne rør i vinter (februar) 2026 - frosne rør førte til skade i rør ute , fikk tilbakeslag på vaskerommet, dette ble rettet opp av vitek - det ble utført opptining og punkt reparasjon.

-Lekkasje i rør fra brønn, dette ble rettet opp i i februar 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vitek

**Beskrivelse av arbeidet:** Opptinning og punkt reparasjon.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ **Ja**

Lekkasje i brønn som førte til at den ble tom, ingen avvik siden reparasjon.

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Proff varmepumper as

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpe i 2 etasje

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Høva elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid utført fra 2020-2021 - el bil lader i garasje - varmekabler i gang i 1 etg samt kjellerstue 1 etg. -nye stikk kontakter oppe og nede både eksisterende og nye stikkontakter - spotter i stue, gang oppe og kjøkken, montering av lamper stue, soverom, ny kurs i sikringsskapet. ++ all dokumentasjon på utføring av elektrisk arbeid på huset vil medfølge.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Vært snakk om sykkelvei ved hovedveien siden 2021 -

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Har tidligere boligsalgsrapport

---



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Nei, absolutt ikke - vil si tvert imot - Naboen er gullverdt.

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Generell oppussing av overflater på boligen fra 2020-2026 som er verdt å nevne, oppgradering av 1etg gangveger revet ned, nye vegger nede både gang, kjellestue og trapp, nytt gulv i 1 etg kjellerstue og gang. 2 etg - nye vegger i gang, slet tak alle rom oppe uten bod og bad, bytte av gulv i alle soverom, maling av alle rom oppe utenom bod og bad, nytt kjøkken juli 2022 - spotter i taket stue, kjøkken, gang.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Abonnementer tegnet av nåværende eier som ny eier kan overta til samme pris dersom ønskelig.

Altibox abonnement fra mai 2026 for 849kr mnd - Tv kanaler og internett, bindingstid i 1år dersom ny eier ønsker å overta dette, ny fiber kabel lagt inn i mars 2026 - (1199kr fra mai 2027)

Verisure alarmsystem i huset, ny eier kan overta dersom ønskelig 399kr i mnd.





## Bolig selges med boligselgerforsikring

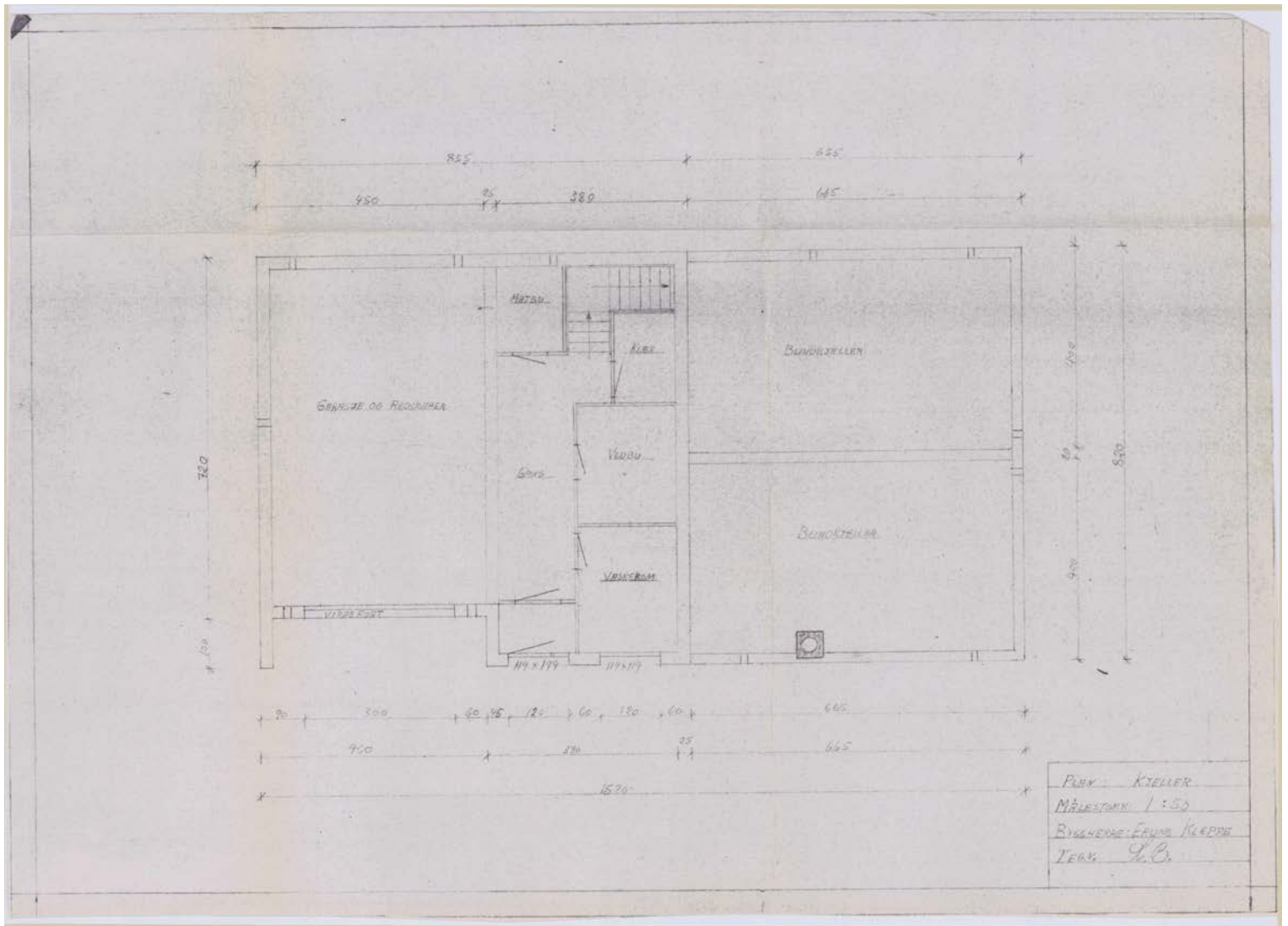
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

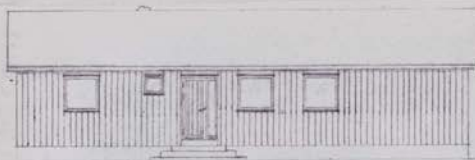
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

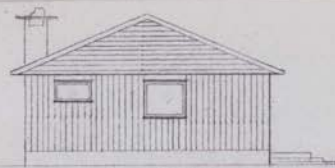
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.







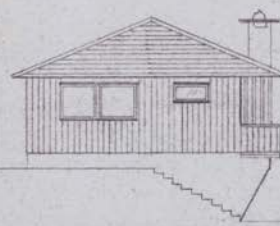
FRONT



FRONT



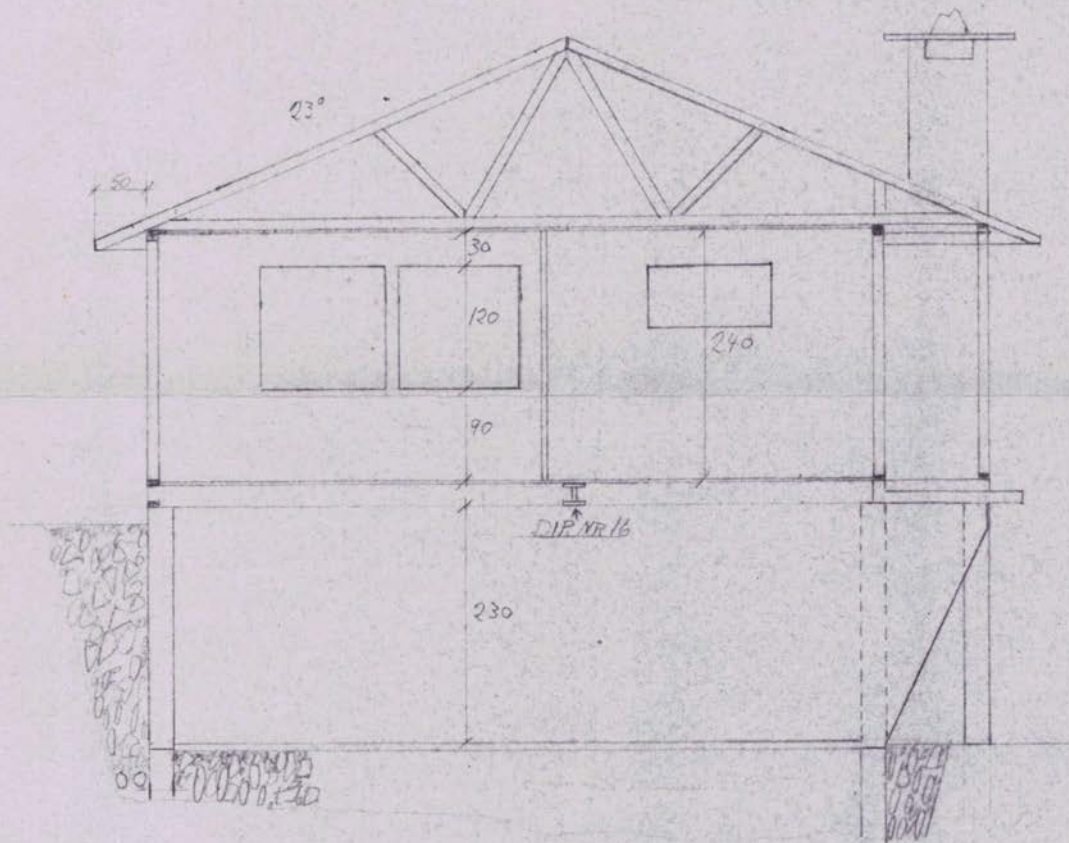
FRONT



FRONT

PLAN - F. B. ØER  
 MÅLSTAV: 1:100  
 BYGGERNE: ERING KJØPPE  
 TEKN: L. B.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



SNITT. GAVEL  
MÅLSTOKK: 1:50  
BYGGERE: ERLING KLEPPE  
TEGN. A.B.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Haus	4.3 1974.

Sak nr.

24/74. Byggjemelding med teikningar frå Erling Martin Kleppe, Fotlandsvåg, om oppføring av bustadbygg på g.nr. 96, b.nr. 76, Fotlandsvåg.

## Vedtak:

Byggjemelding med teikningar vert godkjennt i samsvar med bygningslova, byggjeforskriftene, byggjevedtektene og særlege føresegner fastsette med heimel i lova. Kloakkeringa må helserådet gje samtykkje til.

Sign.

Utskrift sendt til

Erling Martin Kleppe  
Osterøy Helseråd

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Osterøy	helseråd	Valestrand	3.4.74

Sak nr.

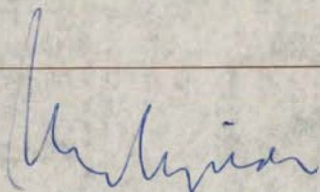
6/74	Godkjenning av sanitæranlegg Erling Martin Kleppe, Fotland.
7/74	" " " Harald Nordås, Fotlandsvåg.
8/74	" " " Leif Olav Tepstad, Fjellskålnes.

**Framlegg til vedtak:**

Under føresetnad av at det vert bygd septiktank på ialt 4 m<sup>3</sup> med 3 rom og at avlaupsleidingen frå septiktanken vert førd ut i sje, minst 5 m frå land og på minst 5 djupn, har helserådet ikkje noko å merke til anlegget. Det må byggjast og haldast vedlike i samsvar med lov og helseføresegner og utbetrast dersom det seinare skulle medføra hygieniske ulemper, også for eventuell seinare busetnad. Eigarane er pliktig å kopla til eventuell offentleg kloakk eller felleskloakk seinare dersom dette skulle syna seg hygienisk meir tilfredstillande.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.



Utskrift sendt til Fylkeslegen i Hordaland, komm.ing.  
kontoret i Osterøy, Erling Martin Kleppe,  
Harald Nordås, Leif Olav Tepstad.

# Nabolagsprofil

Osterøyvegen 2681 - Nabolaget Fotlandsvåg - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Fotland Linje 900, 902	1 min 0.1 km
Bergen Flesland	59 min

## Skoler

Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) 48 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 243 elever, 18 klasser	11 min 11.2 km
Osterøy vidaregående skule 123 elever, 9 klasser	11 min 11.3 km
Arna videregående skole 200 elever	34 min 34.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Fjordslottet Hotell	10 min
---------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

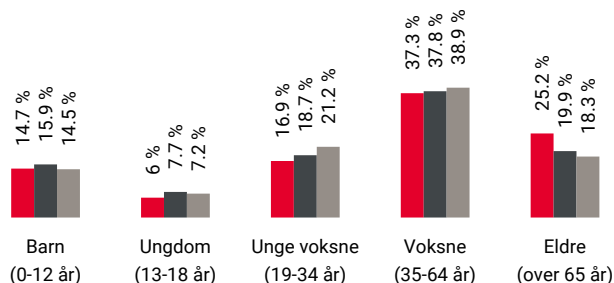
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
---	-----------------

## Dagligvare

Joker Fotlandsvåg PostNord	8 min 0.6 km
Snarkjøp Mjøsvågen Landhandleri As	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Gateparkering

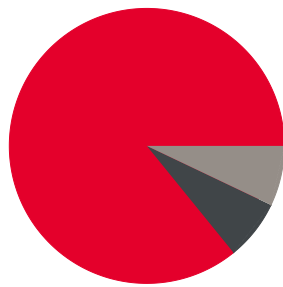
Lett 92/100

## Sport

Fotlandsvåg idrettsplass 5 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km

MOVA Osterøy 13 min

## Boligmasse



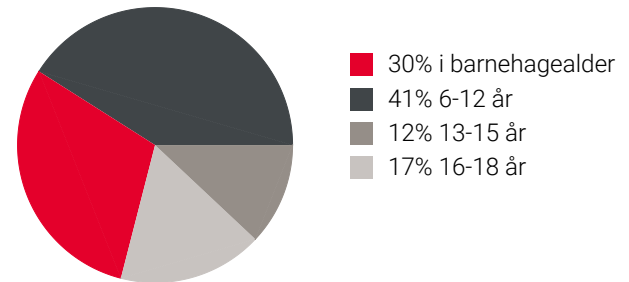
■ 85% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester

Osterøy Senter 13 min

Apotek 1 Lonevåg 13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

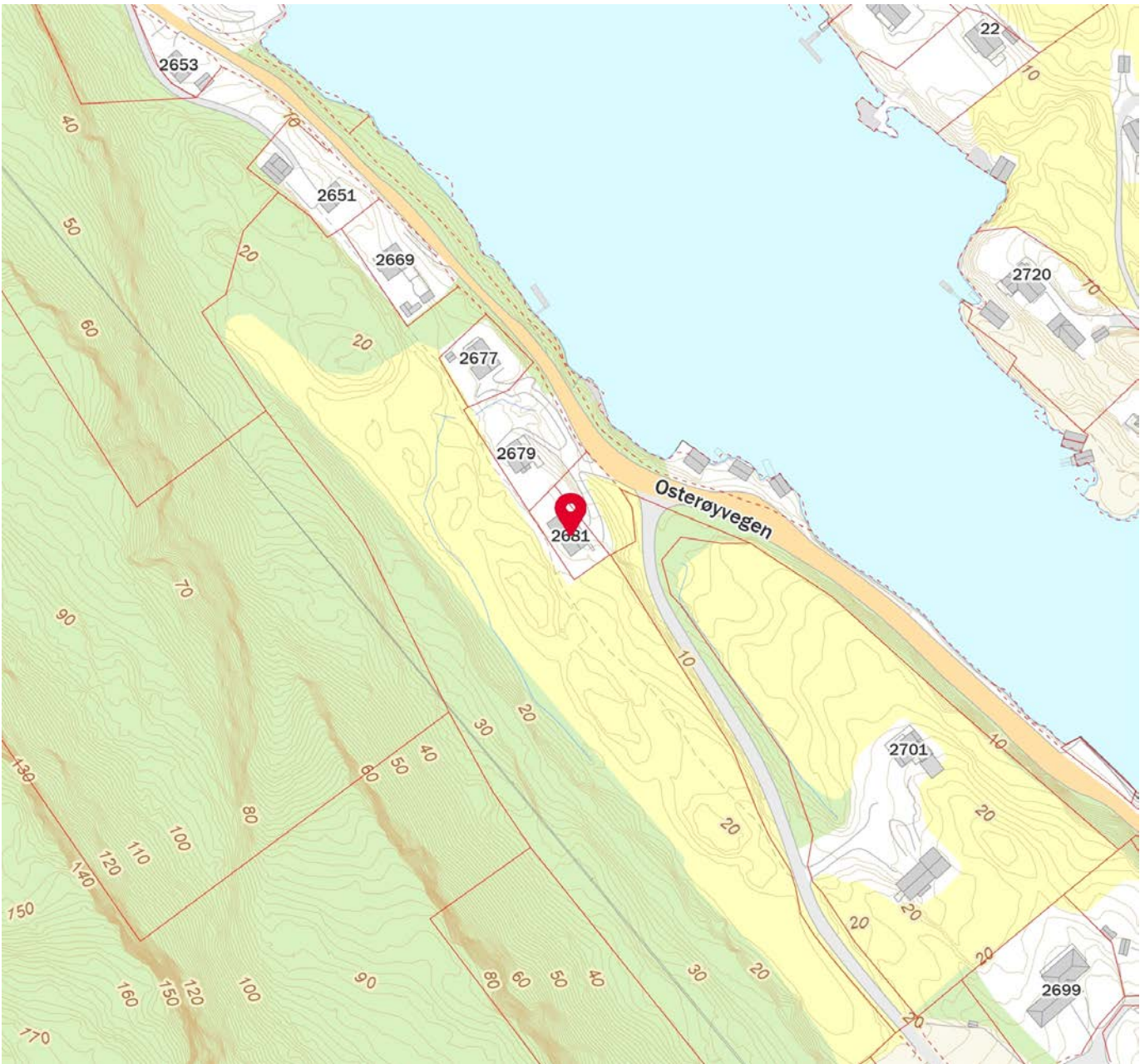
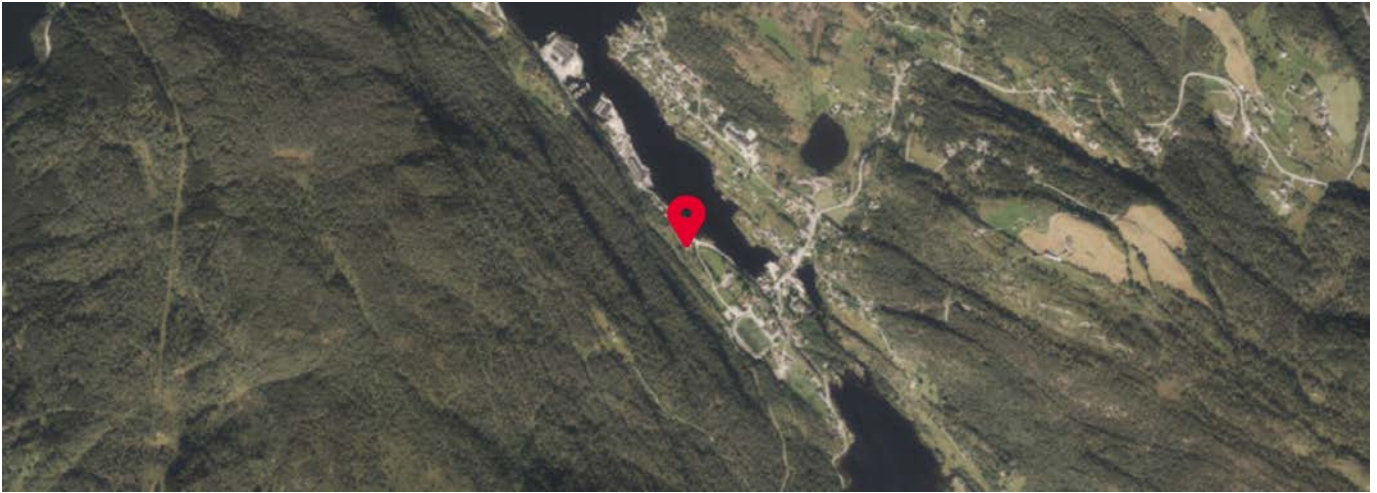


0% 43%

■ Fotlandsvåg  
■ Osterøy kommune  
■ Norge

## Sivilstand

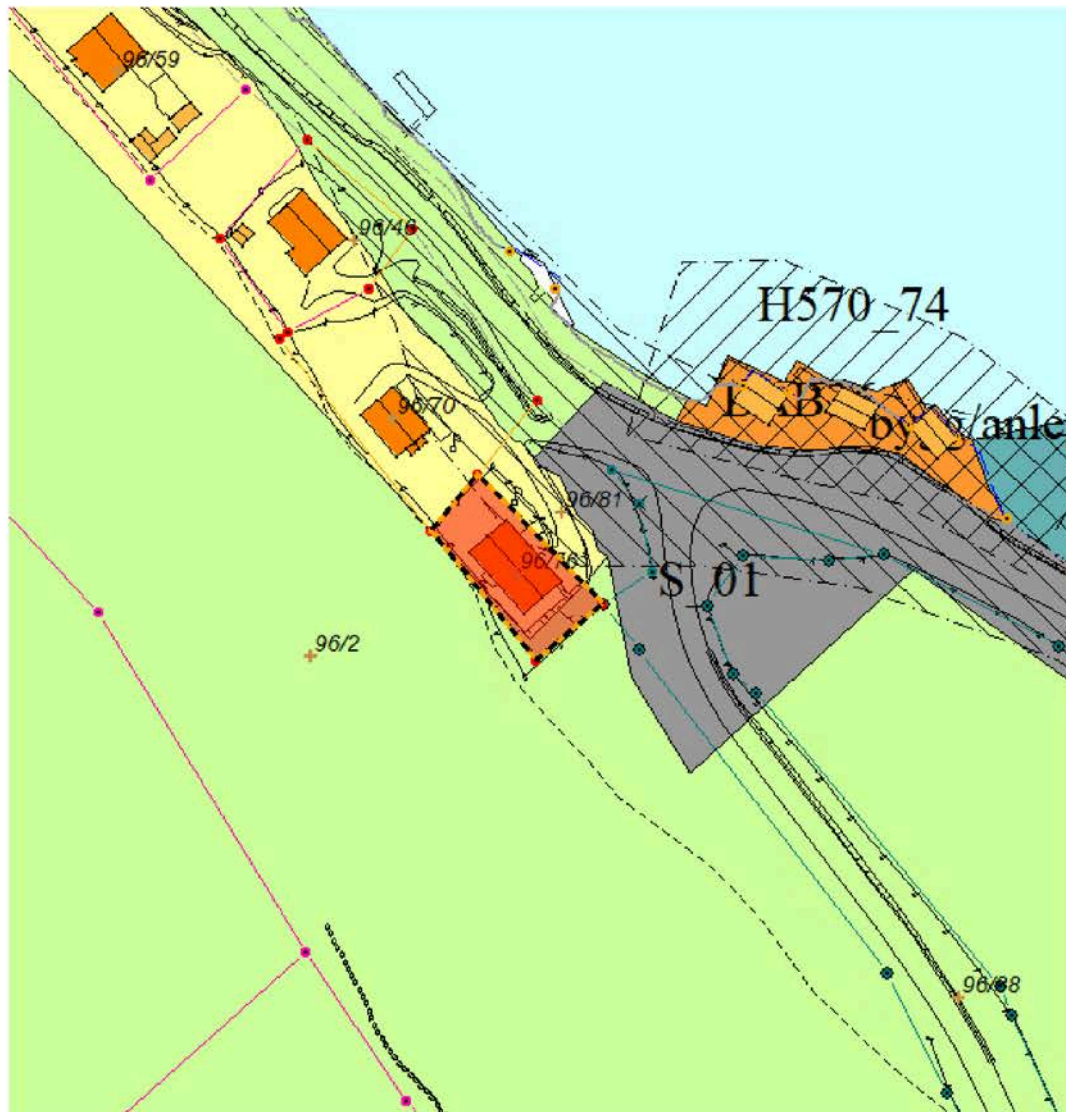
		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## Utsnitt av plan for eigedom gbnr 96/76

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister <https://www.arealplaner.no>

Utsnitt av eigedomen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Osterøyvegen 2681  
5283 FOTLANDSVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Lenning

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre