



aktiv.

Bruvikdalsvegen 456, 5285 BRUVIK

**Nedlagt småbruk med flott og
landlig beliggenhet |
Jaktrettigheter | 414 mål**



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 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 100,-
Total ink omk.: Kr 1 836 100,-
Selger: Janne Kathrine Nygård
Ken Sebastian Vassdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1874
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 414575.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1503250453

Nedlagt småbruk med flott og landlig beliggenhet | Jaktrettigheter | 414 mål

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Bruvikdalsvegen 456!

Boligen har en flott beliggenhet i Bruvikdalen i Osterøy kommune, i et område med spredt bebyggelse bestående av både helårsboliger og fritidsbebyggelse. Området preges av landlige omgivelser med gode friluftsmuligheter og nærhet til skog- og naturområder.

Kort om eiendommen:

- Jaktrettigheter
- Nytt bad i 2019/20
- Biloppstillingsplass
- Løe

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	106
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA totalt: 136 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 25 m² To boder.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, soverom 1, bad, gang, stue 1, kjøkken og stue 2.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, kott, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

Ikke målbare arealer

Kott i hovedetasjen har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder:

Kjeller: ca. 2,16 meter målt i gang.

Hovedetasje: ca. 2,25-2,26 meter målt i begge stue.

Loftsetasje: ca. 2,35 meter på det største soverommet.

Arealene er mål med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

414575.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av natur og utmarksarealer, med noe opparbeidet areal rundt våningshuset samt bod og løe på eiendommen.

Eiendommen består av 4 teiger, hvor 1 av disse teigene er tilknyttet andre matrikelnummer; 152/9 og 152/11. Denne teigen har teignummer 1.

Arealfordeling teiger:

- Teig 1: 47,8 dekar.
- Teig 2: 23,7 dekar.
- Teig 3: 390,8 dekar.
- Teig 4: 0,1 dekar.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Bruvikdalen i Osterøy kommune, i et område med spredt bebyggelse bestående av både helårsboliger og fritidsbebyggelse. Området preges av landlege omgivelser med gode friluftsmuligheter og nærhet til skog- og naturområder. Adkomst skjer via lokalvei fra Bruvik og videre innover dalføret. I Bruvik Sentrum, finnes dagligvarehandel, kai og drivstoffanlegg. Kjøretid til Lonevåg er ca. 20–25 minutter, mens Bergen nås på om lag én time via Osterøybrua. Nærområdet byr på gode turmuligheter i skog- og fjellterreng, blant annet i Bruvikdalen og mot høyere terreng ved Bruviknipa (Brøknipa). I tillegg er det enkel adkomst til fjordlandskapet langs Sørfjorden og Veafjorden via Bruvik.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil for informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong med sparestein.

- Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende dobbelfalset og enkeltfalset trekledning.

- Vinduer:

Vinduer med 1-lags glass og 2-lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2011. Flere av vinduene er satt inn etter den tid. 1-lags vinduer av eldre årgang i kjeller samt på flere rom i loftsetasjen. Vinduer på soverom i hovedetasje, entre og på bad fra rundt 1999.

- Dører:

Ytterdør med formpresset dørblad og 2-lags cotswolds isolerglass. Dør fra 1999. Kjellerdør i malt trevirke. Dør av eldre årgang.

- Takkonstruksjon:

Sperretak.

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Papptekking på tilbygg. Taktekking er ca. 10 år gammel. Takrenner og nedløpsrør i plast. Varierende/eldre alder.

- Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - bad er pussa opp med fliser. Tidlegare var det golvbelegg og våtromsplater på vegg

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alle vinduer i huset er skifta i dei seinare åra, bortsett frå på det nordlege soverommet i andre etasje. Nytt vindu er kjøpt inn, og står lagra på låven. Gammalt vindu har råteskade.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Arna Tak AS trur eg

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av tak og beslag -montert pipebeslag

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av alle vindu i bolig -etterisolere og skifte kledning på 3 av 4 vegger på bolig -riving og gjenoppbygging av golv i nordlege stove. Nytt golv, støypet med varmekabler og nytt elektrisk anlegg.

Reve fram gammel tømra vegger.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: -vindu på soverom andre etasje mot nord er dårleg

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

- Litt problem med trykkpumpe for drikkevatt ifrå brønn

-pumpe bør gjerne skiftast.

-drikkevatt kan fryse i kalde perioder, ukjent kvar problemet er for meg.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Drange murmesterforetning as

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av 3 eldstader i bolig - nye vedovner -rehabilitering av piper med foringsrør og feieluker -montert pipebeslag ved arbeidet på tak.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: i samband med rehabilitering av stove vart det lagt nye varmekabler og elektrisk anlegg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport er utarbeida november 2025

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

Svar: Ja

-Eigedom har jaktrettigheter

-naboeigedom har vegrett over deler av denne eigedom

Innhold

Eiendommen tilhører Seilen/Vassdal hjortevald. Gjeldene eiendom får tildelt 1 dyr per år. Det rulleres årlig hvilke dyr man får tildelt.

Eneboligen går over tre plan og inneholder:

- Kjeller: Bod 1 (13,0 m²) og bod 2 (11,6 m²).

- Hovedetasje: Entré (6,5 m²), soverom 1 (4,5 m²), bad (4,1 m²), gang (8,1 m²), stue (19,8 m²), kjøkken (7,6 m²) og stue (17,8 m²).

- Loftsetasje: Gang (8,2 m²), kott (ikke målbart areal), soverom 2 (13,0 m²), soverom 3 (12,0 m²) og soverom 4 (5,9 m²).

Standard

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av kobber/plast.

- Dels rør i rør.

- Avløpsrør av plast/støpejern.

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Vannpumpe.

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:

- Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Takkonstruksjon/Loft:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader

- Vinduer:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer

bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

- Dører:

Dører bærer preg av elde/slitasje.

- Innvendige overflater:

Dels slitasje på overflater.

Løse asfaltplater i himling i bod i kjeller

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

- Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv

- Innvendige dører:

Eldre dører med skjevheter/slitasje.

- Andre innvendige forhold:

Det ble registrert mye aktivitet etter mus/gnagere i boligen. Ved åpning av konstruksjoner, vegger, etasjeskillere m.m., kan det forekomme skader av den årsak.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

- Avløpsrør:

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

- Varmepumpe:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Varmtvannstank:

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

- Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter:

Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig

tilstandsrapport etter ny forskrift.
Stedvise sprekker.

- 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.

- Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Bad (Overflater vegger og himling):

Dels ufagmessig utførelse på baderomsplater.

- Bad (Overflater gulv):

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert bom i enkelte fliser.

- Bad (Sluk, membran og tettesjikt):

Ufagmessig utførelse. Ikke synlig mansjett under klemring.

- Bad (Ventilasjon):

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken (Avtrekk):

Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Forhold som har fått TG3:

- Veggkonstruksjon:

Spredte råteskader i tømmervegger.

Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

Slitasje på deler av kledningen.

Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper:

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

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Parkering

Det er plass til parkering av biler ved eneboligen.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med:

- Vedovn i begge stuer, samt ett soverom i loftsetasjen.
- Luft til luft varmepumpe i gang.
- Elektriske varmekabler på bad og i stue med tregulv.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 2 440

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer brannsyn/ feiing og slamtømming.

Renovasjon leveres av BIR. Minimumsgebyr for fritidsbolig er kr. 3 591,44,- ink./ mva.

Eiendomsskatt

Kr 2 584

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 41 992

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1 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:

4630/152/1:

03.08.1909 - Dokumentnr: 900188 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1910 - Dokumentnr: 900155 - Utskifting

over innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1947 - Dokumentnr: 3496 - Utskifting

over inn- og utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1952 - Dokumentnr: 990085 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1952 - Dokumentnr: 990086 - Elektriske kraftlinjer

DALE - BERGEN

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1954 - Dokumentnr: 3211 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:27

Bestemmelse om uthustomt

25.08.1954 - Dokumentnr: 3213 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:28

25.10.1960 - Dokumentnr: 4879 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:32

Bestemmelse om adkomstrett

05.11.1962 - Dokumentnr: 5491 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:33

Bestemmelse om vannrett

05.11.1962 - Dokumentnr: 5495 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:35

Bestemmelse om vannrett

16.12.1964 - Dokumentnr: 6926 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:38

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1964 - Dokumentnr: 6928 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:39

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1964 - Dokumentnr: 6930 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:40
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1967 - Dokumentnr: 2506 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1967 - Dokumentnr: 2507 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:42
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1967 - Dokumentnr: 2508 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:43
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1967 - Dokumentnr: 2509 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:44
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1967 - Dokumentnr: 2510 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:45
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1968 - Dokumentnr: 1117 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:43
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1968 - Dokumentnr: 3717 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

14.10.1968 - Dokumentnr: 6448 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:47
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1969 - Dokumentnr: 2632 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:50
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1969 - Dokumentnr: 3060 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:48
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1969 - Dokumentnr: 5441 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:46
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1970 - Dokumentnr: 6579 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1972 - Dokumentnr: 660 - Jordskifte
Grensegang
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1973 - Dokumentnr: 6453 - Erklæring/avtale
Kommunens vilkår for bygging av jordbruksvei vedtatt m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1974 - Dokumentnr: 403 - Utskiifting
utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1977 - Dokumentnr: 1056 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:72
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1977 - Dokumentnr: 1057 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:73
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1977 - Dokumentnr: 1058 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:74
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1977 - Dokumentnr: 1059 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:75
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1977 - Dokumentnr: 3266 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:84
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1977 - Dokumentnr: 3267 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:85
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1977 - Dokumentnr: 3269 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:89
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1977 - Dokumentnr: 4776 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:87
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1977 - Dokumentnr: 1055 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:71
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1978 - Dokumentnr: 1102 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:91
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2008 - Dokumentnr: 230536 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:59
Med flere bestemmelser

17.01.2024 - Dokumentnr: 990613 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:45

06.03.2024 - Dokumentnr: 1182767 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:36
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:44
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:76
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:87
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2024 - Dokumentnr: 1182767 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:36

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:44

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:47

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:48

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:68

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:70

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:76

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:84

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:87

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:89

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:152 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1874 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:2

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

25.08.1954 - Dokumentnr: 3211 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:27

25.08.1954 - Dokumentnr: 3213 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:28

25.10.1960 - Dokumentnr: 4879 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:32

05.11.1962 - Dokumentnr: 5491 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:33

05.11.1962 - Dokumentnr: 5493 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:34

05.11.1962 - Dokumentnr: 5495 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:35

16.12.1964 - Dokumentnr: 6926 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:38
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

16.12.1964 - Dokumentnr: 6928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:39
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

16.12.1964 - Dokumentnr: 6930 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:40
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

24.04.1967 - Dokumentnr: 2506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:152 Bnr:41
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

24.04.1967 - Dokumentnr: 2507 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:42
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

24.04.1967 - Dokumentnr: 2508 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:43
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

24.04.1967 - Dokumentnr: 2509 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:44
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

24.04.1967 - Dokumentnr: 2510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:45
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.02.1968 - Dokumentnr: 931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:46

27.04.1968 - Dokumentnr: 2523 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:48
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

04.05.1968 - Dokumentnr: 2666 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:49
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

29.08.1968 - Dokumentnr: 5282 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:50
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

04.05.1971 - Dokumentnr: 3457 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:59
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.12.1975 - Dokumentnr: 7208 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:152 Bnr:64

22.06.1976 - Dokumentnr: 3954 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:68
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4307 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:70
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4308 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:71
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4309 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:72
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4310 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:73
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4311 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:74
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

05.07.1976 - Dokumentnr: 4312 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4630 Gnr:152 Bnr:75
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

12.10.1976 - Dokumentnr: 6441 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:83

13.12.1976 - Dokumentnr: 8032 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:84
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.12.1976 - Dokumentnr: 8033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:85
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.12.1976 - Dokumentnr: 8034 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:86
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.12.1976 - Dokumentnr: 8035 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:87
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.12.1976 - Dokumentnr: 8036 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:88
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.12.1976 - Dokumentnr: 8037 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:89
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

28.11.1977 - Dokumentnr: 8088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:90
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

28.11.1977 - Dokumentnr: 8089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4630 Gnr:152 Bnr:91
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.12.2012 - Dokumentnr: 1093533 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1749874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:152 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for reperasjon av to skorsteiner, datert 04.09.2024.
Det foreligger ferdigattest for vei, datert 03.12.2012

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen for oppføring av bygninger, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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.

Kommunen opplyser følgende:

"Kommunen har berre vedtak og teikningar i sine arkiv for bygging av veg på eigedommen og reparasjon av skorstein. Dette kan skyldast at eventuelle andre tiltak blei gjort før kommunen sitt arkiv var oppretta. "

Kommentar fra takstmann ifbm. krav for rom til varig opphold:

- Ikke tilfredsstillende dagslysflate på to soverom.
- Lav takhøyde i kjeller.
- Det minste soverommet avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m² / 15 m³).

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn. Det er vannpumpe i kjelleren. Avløp føres til privat septiktank.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2011-2023.

Arealformål: Hovedsakelig LNFR-areal.

Andre arealer:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (gjelder elv og vann som går gjennom eiendommen)
- Støysone - Gul sone (gjelder deler av eiendommen som grenser til hovedveien, Bruvikdalsvegen)
- Faresone - Ras- og skredfare (gjelder en mindre del av eiendommen mot øst, sone merket H310_68)

Kommentar fra kommunen:

Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon, og er nå ute på 1.gongs høyring fram til 19.12.25. For meir informasjon om planframlegget, sjå Osterøy kommune si nettside. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplaner endeleg vedtatt.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 100 (Omkostninger totalt)
62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 852 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 854 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 100

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr for pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

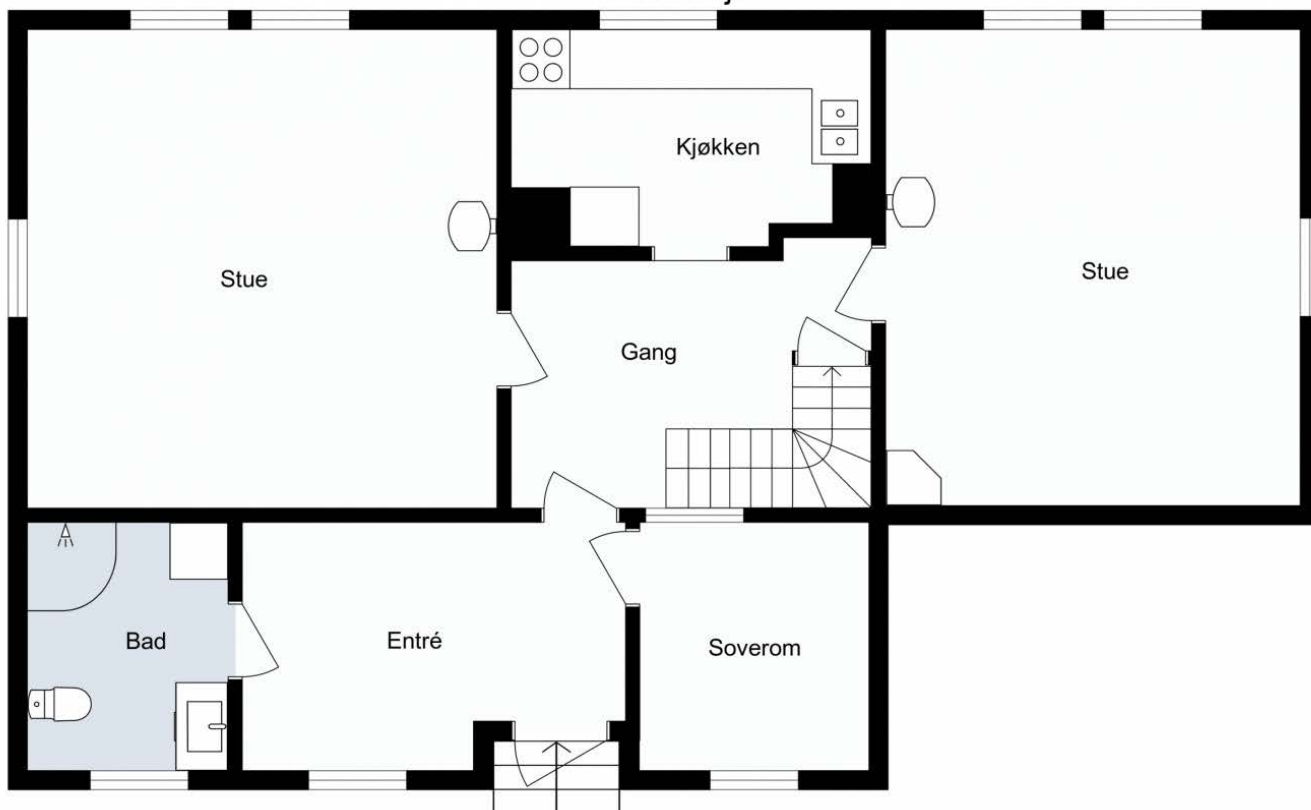
Salgsoppgavedato

30.12.2025

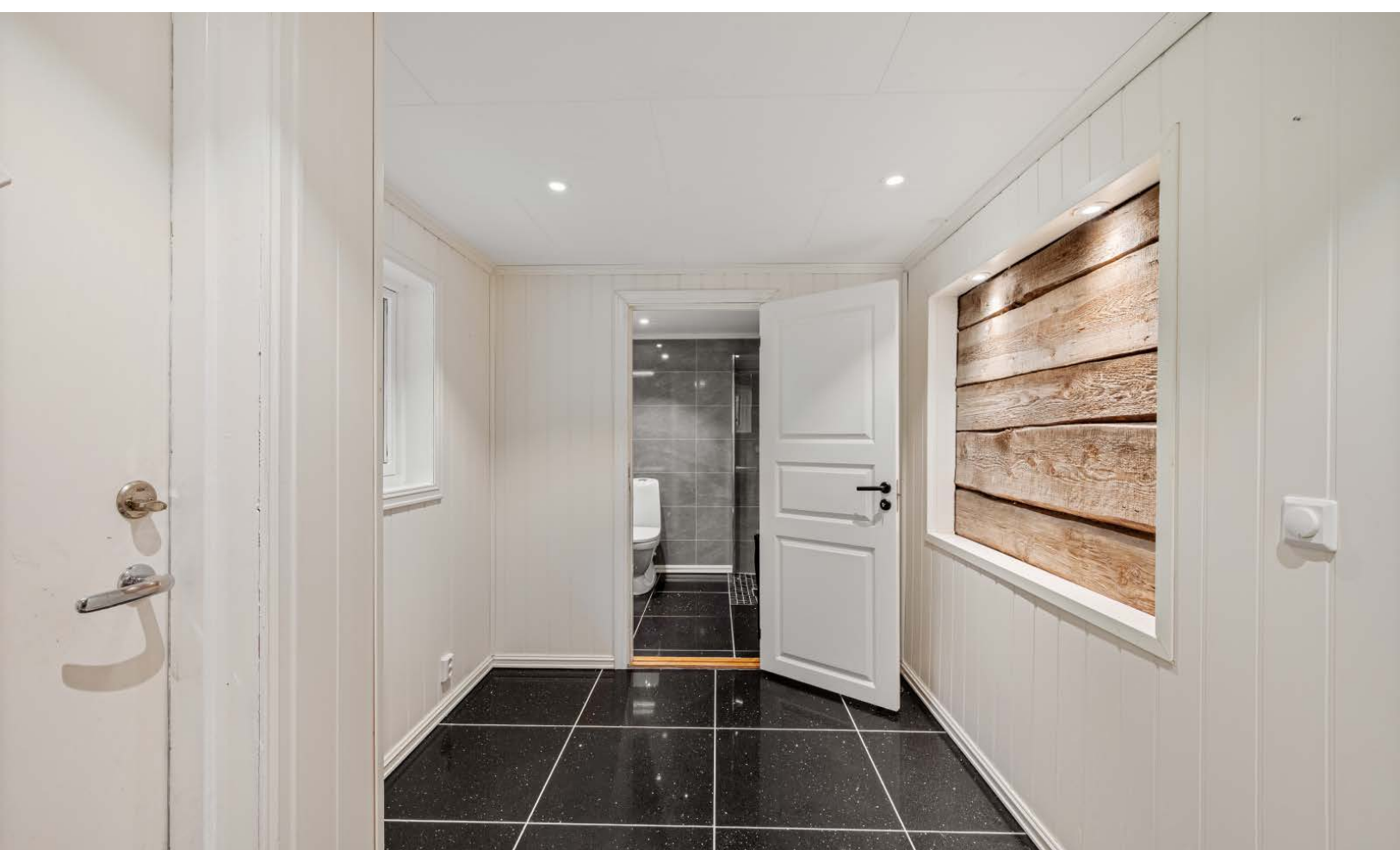




Bruvikdalsvegen 456
Hovedetasje



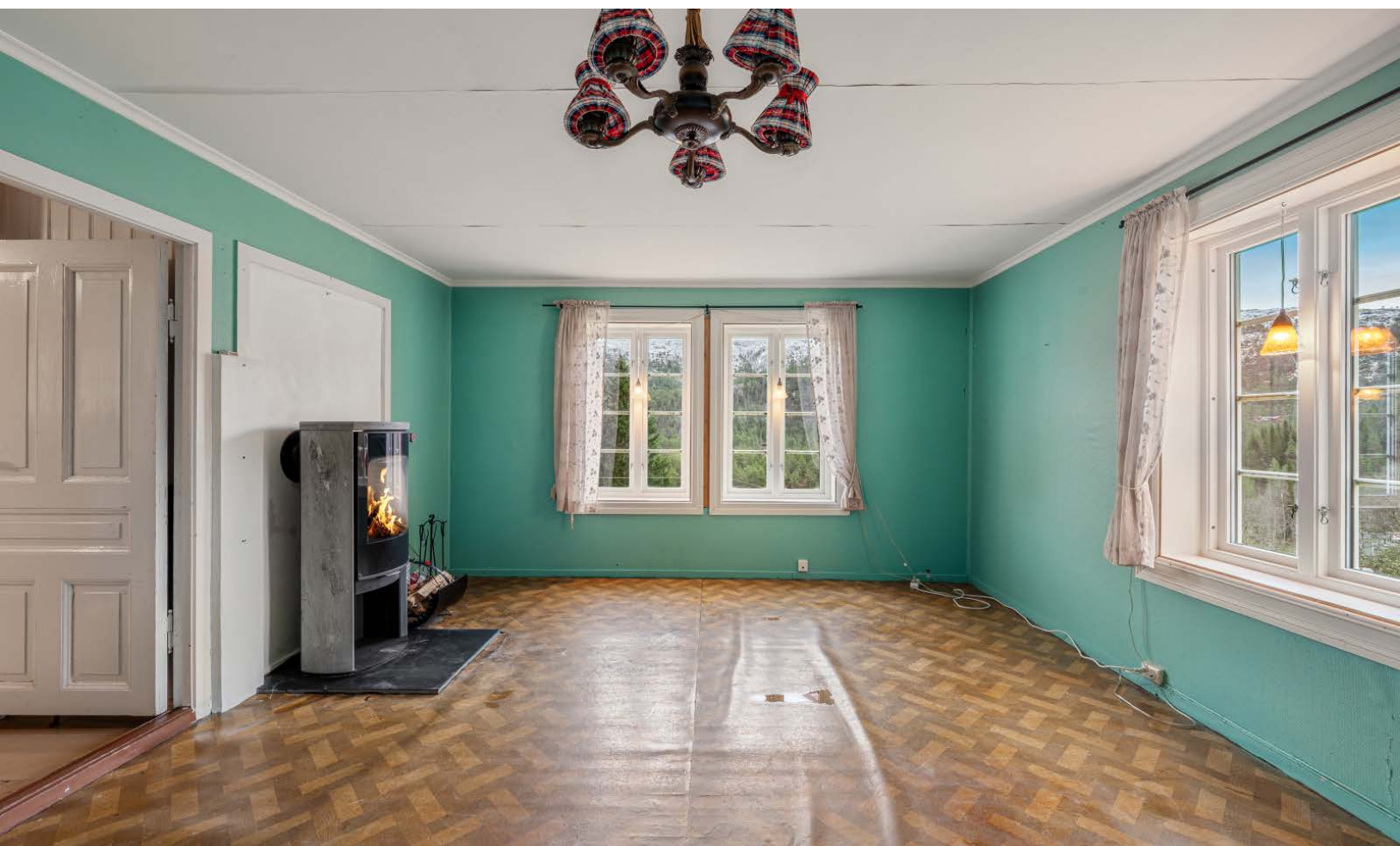












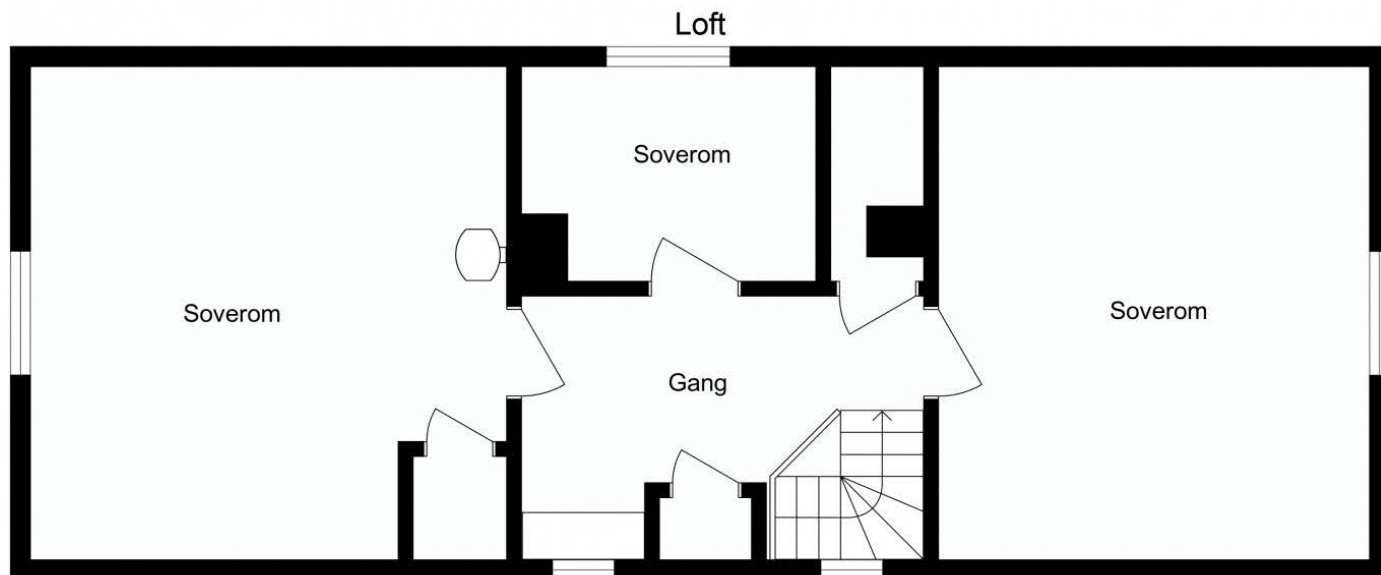








Bruvikdalsvegen 456

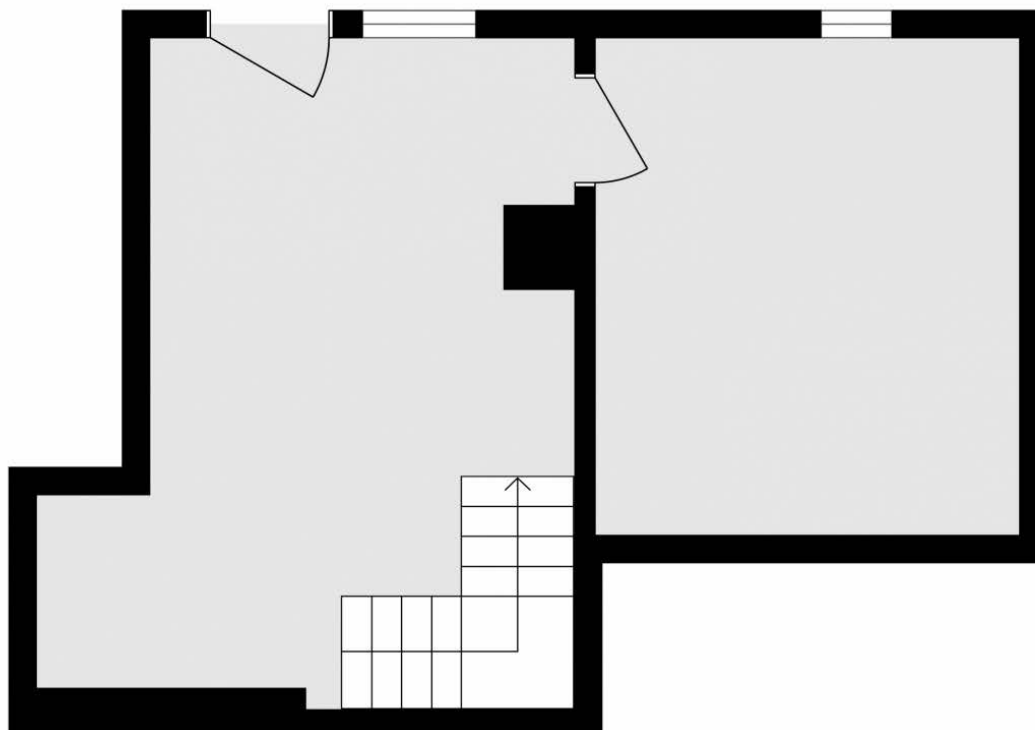








Bruvikdalsvegen 456
Kjeller











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig (våningshus)



Bruvikdalsvegen 456, 5285 BRUVIK



OSTERØY kommune



gnr. 152, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 20932-3013

Referansenummer: HU2020

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

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 eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.

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 enkelte 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 etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

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

Boligen ligger i Bruvikdalen i Osterøy kommune, i et område med spredt bebyggelse bestående av både fastboende og fritidsboliger. Området har landlige omgivelser med nærhet til skog- og friluftsområder, og atkomst skjer via lokal vei fra Bruvik og videre innover dalføret. Det er dagligvarehandel, kai og drivstoffanlegg i Bruvik ved fjorden. Avstand med bil til Lonevåg er om lag 20–25 minutter, og til Bergen ca. én time via Osterøybrua. Det er turmuligheter i nærområdet, blant annet i retning skog- og fjellterreng rundt Bruvikdalen og mot høyere terreng ved Bruviknipa (Brøknipa). Det er også atkomst til fjordlandskapet langs Sørfjorden og Veafjorden via Bruvik.

TOMT

Tomten er på ca. 414 575 m² og består hovedsakelig av natur- og utmarksarealer, med noe opparbeidet areal rundt våningshuset samt bod og løpe på eiendommen.

ADKOMST

Adkomst via privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn. Avløp føres til privat septiktank. Vannpumpe i kjeller.

PARKERING

Biloppstillingsplasser ved boligen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong med sparestein.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende dobbelfalset og enkeltfalset trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 1- lags glass og 2-lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2011. Flere av vinduene er satt inn etter den tid. 1-lags vinduer av eldre årgang i kjeller samt på flere rom i loftsetasjen. Vinduer på soverom i hovedetasje, entre og på bad fra rundt 1999.

Dører:

Ytterdør med formpresset dørblad og 2-lags cotswolds isolerglass. Dør fra 1999. Kjellerdør i malt trevirke. Dør av eldre årgang.

Takkonstruksjon:

Sperretak.

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Papptekking på tilbygg. Taktekking er ca. 10 år gammel. Takrenner og nedløpsrør i plast. Varierende/eldre alder.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Bod (13,0 m²)

Betonggulv, murvegger og panel i himling.

Bod (11,6 m²)

Betonggulv, murvegger og plater i himling.

Hovedetasje:

Beskrivelse av eiendommen

Entré (6,5 m²)

Granittfliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Soverom (4,5 m²)

Laminat på gulv, panel på vegger og i himling.

Bad (4,1 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (8,1 m²)

Tregulv, panel på vegger og i himling.

Stue (19,8 m²)

Tregulv, tømmervegger og panel i himling.

Vedovn.

Kjøkken (7,6 m²)

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

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (17,8 m²)

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

Vedovn.

Loftsetasje:

Gang (8,2 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)

Tregulv, panel på vegger og i himling.

Soverom 1 (12,0 m²)

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

Soverom 2 (5,9 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (13,0 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Vedovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Dels rør-i-rør.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Vannpumpe.

OPPVARMING

Vedovn i begge stuer i hovedetasjen samt ett soverom i loftsetasjen.

Nye, rentbrennende ildsteder.

Luft-til-luft varmepumpe i gang.

El. varmekabler på bad og i stue med tregulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (våningshus)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

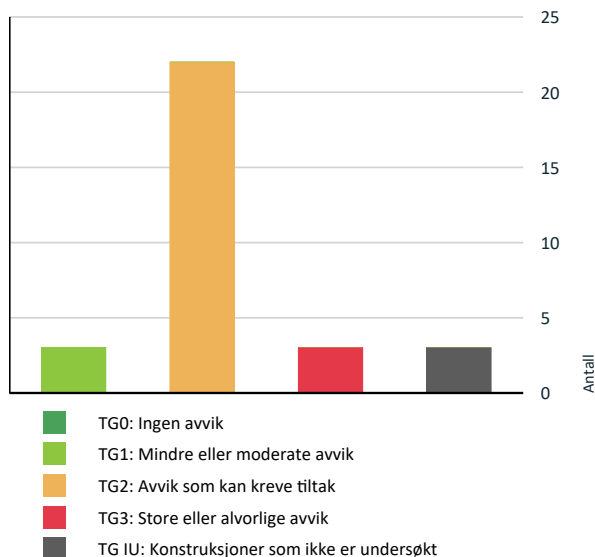
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

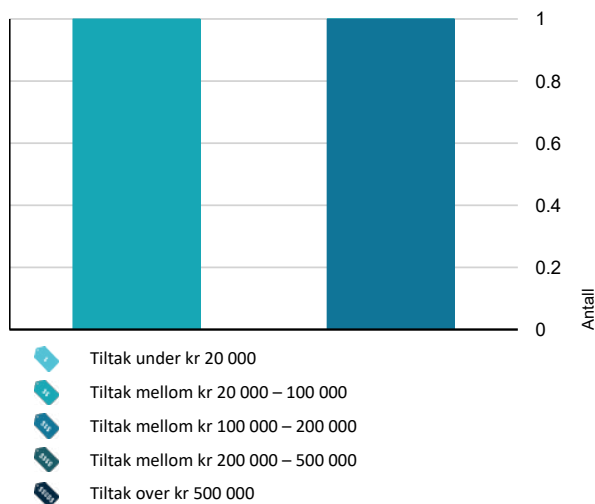
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (våningshus)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spredte råteskader i tømmervegger.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrengning av skadedyr.
- Slitasje på deler av kledningen.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Dels store skjevheter i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

- Manglende rekkverk på trapp til kjeller.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.
- Det ble registrert noe boremel i kott, som kan indikere aktivitet fra treborende insekter (mit).



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dører bærer preg av elde/slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dels slitasje på overflater.
- Løse asfaltplater i himling i bod i kjeller.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert mye aktivitet etter mus/gnagere i boligen. Ved åpning av konstruksjoner, vegger, etasjeskillere m.m., kan det forekomme skader av den årsak.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.
- Irr på kobberør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



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 påvist andre avvik:

- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Stedvise sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dels ufagmessig utførelse på baderomsplater.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ufagmessig utførelse. Ikke synlig mansjett under klemring.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (7,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)



Byggeår
1874

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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 enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein. Papptekking på tilbygg.

Taket ble skiftet for ca. 10 år siden i følge rekvisit.

Taket er ikke nærmere vurdert grunnet snø på befaringsdagen.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Pipe er beslått med heldekkende beslag/pipehatt.

Merk:

Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende dobbelfalset og enkeltfalset trekledning.

Vedr. eldre yttervegger av laftet plank/tømmer:

Eldre tømmervegger er sårbare for råte når de utsettes for høy fuktighet. Manglende utvendig beskyttelse kan øke risikoen for skader fra vær og vind. Denne type yttervegger mangler normalt sett dampsperre kan føre til oppsamling av fuktighet i treverket, spesielt hvis utvendige malingssjikt hindrer fukten i å slippe ut. Treverket er særlig utsatt for råte/sopp/skadeinsekter. Feil etterisolering, feil innvendig overflatebehandling osv. kan føre til fuktproblemer og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spredte råteskader i tømmervegger.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Slitasje på deler av kledningen.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke totalt omfang av råteskadene.

Flere vegger er skjult av tapet, og ytterligere råte kan ikke utelukkes. Konstruksjoner med råte må påregnes skiftet, fortrinnsvis som lokal utskifting der dette er mulig. Kostnader er vanskelige å anslå og bør avklares gjennom prisinnhenting fra entreprenør. Estimert omfatter kun utbedring av råteskader (grunnet gitt TG3) og ikke fullstendig utskifting av kledning o.l. Evt. råteskader bak kledning er ikke kontrollert (skjult) og kan medføre større kostnader ved behov for utskifting av større partier med kledning.

- Det bør monteres musebånd.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledning.
- Det er forventbart med oppgraderinger av fasade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

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:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder grunnet gjenbygget takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.
- Det ble registrert noe boremel i kott, som kan indikere aktivitet fra treborende insekter (mit).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Mit bør behandles etter behov (konstruksjoner må åpnes for å avklare eksakt omfang).

TG 2 Vinduer

Vinduer med 1-lags glass og 2-lags isolerglass.

Vinduer er produsert i 2011. Flere av vinduene er satt inn etter den tid.

1-lags vinduer av eldre årgang i kjeller samt på flere rom i loftsetasjen.

Vinduer på soverom i hovedetasje, entre og på bad fra rundt 1999.

Merk:

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

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. Eldre vinduer 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 og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

TG 2 Dører

Ytterdør med formpresset dørblad og 2-lags cotswolds isolerglass.
Dør fra 1999.

Kjellerdør i malt trevirke.
Dør av eldre årgang.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører på sikt eller etter behov.

Løe

Bygningsbeskrivelse:

Grunnmur i naturstein.
Yttervegger av usiolert trekonstruksjon med liggende trekledning.
Saltak med tresperrer.
Snødekt tak på befaringsdagen.

Bygningen er i dårlig forfatning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.



Utvendig bod

Bygningsbeskrivelse:

Fundamenter av naturstein.
Uisoleret trekonstruksjon med liggende trekledning.
Pulttak med tresperrer.
Taktekking stålpanner.

Boden har et areal på 9,4 m².

Boden er i dårlig forfatning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels slitasje på overflater.
- Løse asfaltplater i himling i bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgraderinger.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Dels store skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0–1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen – justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:
Murte piper.
Pipefornyet i 2023/2024.

Vedovn:
Vedovn i begge stuer samt på ett soverom.
Rentbrennende type.
Vedovner fra 2023/2024.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.
Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:
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 i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Ved innredning av kjeller må det påregnes utskifting av drenering.

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp Kjeller

Det kan ikke utelukkes at det er kryperom under boligen basert på vanlig byggeskikk fra byggets oppføringsår. Eventuelt kryperom var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden. Grunnet manglende tilkomst var det ikke mulig å sjekke kontrollpunkter som eksempelvis fukt/råte i konstruksjoner, evt. manglende dampspærre, aktivitet fra skadedyr etc. En må være oppmerksom på disse forholdene i spesielt eldre krypkjellere, hvor nevnte risikoer og behov for tiltak ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst til krypkjeller for å muliggjøre inspeksjon av konstruksjonene. Ved tilkomst bør krypkjelleren undersøkes nærmere med hensyn til fukt, råte, ventilasjonsforhold, drenering og eventuell skadedyraktivitet. Eventuelle avvik som avdekkes ved slik kontroll bør utbedres.

TG 3 Innvendige trapper

Kjeller til hovedetasje:

Åpen tretrapp. Trappen mangler rekkverk.

Hovedetasje til loftetasje:

Lukket tretrapp med spilerekkverk.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Hovedetasje:

Malte heltredører/lettdører. Formpressede dører til bad og soverom.

Loftetasje:

Malte heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.



1 TG 2 Andre innvendige forhold

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert mye aktivitet etter mus/gnagere i boligen. Ved åpning av konstruksjoner, vegger, etasjeskillere m.m., kan det forekomme skader av den årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om behov for tiltak, utover at en må gjøre tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr. Det anbefales at skadedyrsfirma utfører befarings for å gjøre en nærmere vurdering.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2019/2020.

Utført som egeninnsats. Dels ufagmessig utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels ufagmessig utførelse på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- En må være oppmerksom på mulig risiko for fuktsvelling/utettheter i overgang vegg/gulvflis ved denne type utførelse. Overvåk tilstanden og foreta utbedring ved behov.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

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 eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke

Tilstandsrapport

er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ufagmessig utførelse. Ikke synlig mansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring rundt sluk, hvis mulig.
- Det anbefales å installere dusjkabinett for å unngå lekkasjer ved utettheter.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot yttervegg/tømmervegg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (7,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vegghengt ventilator av eldre årgang.

Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (7,6 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Dels rør-i-rør.

Vannpumpe i kjeller (ikke funksjonstestet).

Irr på rør:

Irr på rør oppstår som følge av fukt og oksygen som reagerer med metall, ofte kobber. Dette kan være et tidlig tegn på korrosjon og svekkelse av røret, og bør følges opp for å unngå lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.
- Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden vedr. irr.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

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 luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin med innedel plassert i gang.

Varmepumpen av sannsynligvis noe eldre årgang.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i trapperom ned til kjeller.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A, 1 kurs på 15A og 6 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og i stue med tregulv.

Tilstandsrapport

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Boligen er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egnerklæringsskjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. En må være oppmerksom på mye aktivitet fra gnagere i boligen, som kan ha medført skader på installasjoner, kabler o.l. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte på bakgrunn av at det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller annen dokumentasjon.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

Generell kommentar

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

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

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

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt 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 drens-system 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.

Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle riss og sprekker. Disse antas å skyldes eldre setninger. For å vurdere om setningene er pågående, bør sprekker kontrolleres og eventuelt måles over tid.
- Sprekker kan pusses og utbedres ved behov for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktinntrenging og inntrenging av insekter/smådyr.



TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling 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

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn. Avløp føres til privat septiktank.

Utvendige vann- og avløpsledninger, samt brønn og septiktank, er av eldre alder. Det foreligger ikke nøyaktige opplysninger om årstall, type anlegg eller materialbruk.

VA-anleggene er i hovedsak skjult i grunn, og det er derfor ikke mulig å gjøre en tilstandsvurdering uten supplerende undersøkelser, eksempelvis graving eller kamerainspeksjon av avløpsledningene.

Opplysninger om utvendig vann- og avløpstilknytning er gitt av rekvirent.

TG 2 Septiktank

Eiendommen er tilknyttet septiktank av ukjent størrelse.

Eldre septiktank i følge rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Basert på alder og antatt utførelse må det påregnes behov for vedlikehold eller utbedringstiltak over tid.

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

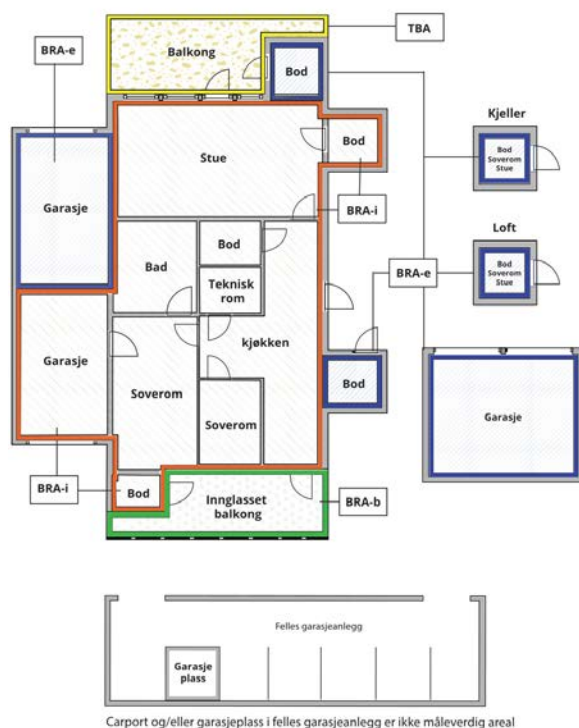
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (våningshus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	25			25	
Hovedetasje	71			71	
Loftetasje	40			40	
SUM	136				
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod (13,0 m ²), bod (11,6 m ²)		
Hovedetasje	Entré (6,5 m ²), soverom (4,5 m ²), bad (4,1 m ²), gang (8,1 m ²), stue (19,8 m ²), kjøkken (7,6 m ²), stue (17,8 m ²)		
Loftetasje	Gang (8,2 m ²), kott (ikke målbart areal), soverom 1 (12,0 m ²), soverom 2 (5,9 m ²), soverom 3 (13,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,6 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,7 m² av bruksarealet i loftetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,16 meter målt i gang.

Hovedetasje: ca. 2,25-2,26 meter målt i begge stue.

Loftetasje: ca. 2,35 meter på det største soverommet.

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

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Ikke tilfredsstillende dagslysflate på to soverom.
- Lav takhøyde i kjeller.
- Det minste soverommet avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m² / 15 m³).

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 (våningshus)	111	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	152	1		0	414575.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bruvikdalsvegen 456

Hjemmelshaver

Vassdal Jan Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo. Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	19.11.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på utførte arbeider siste 5 år.		Ikke mottatt ved rapportdato. Konf. selgers egenerklæringsskjema.	Ikke gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.11.2025	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

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

Rekvirent av rapport 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.

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo, med begrenset eierinformasjon.



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

Jon-Anders Nygård

Boligen

Bruvikdalsvegen 456

5285 Bruvik

4630-152/1/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ 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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - bad er pussa opp med fliser. Tidlegare var det golvbelegg og våtromsplater på vegg

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?

♦ Ja

Alle vinduer i huset er skifta i dei seinare åra, bortsett frå på det nordlege soverommet i andre etasje. Nytt vindu er kjøpt inn, og står lagra på låven. Gammalt vindu har råteskade.

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

♦ 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?:** 2016

Firmanavn: Arna Tak AS trur eg

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av tak og beslag -montert pipebeslag

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av alle vindu i bolig -etterisolere og skifte kledning på 3 av 4 vegger på bolig - riving og gjenoppbygging av golv i nordlege stove. Nytt golv, støypt med varmekabler og nytt elektrisk anlegg. Reve fram gammel tømra vegger.

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

-vindu på soverom andre etasje mot nord er dårlig

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

- Litt problem med trykkpumpe for drikkevann ifrå brønn

-pumpe bør gjerne skiftast.

-drikkevann kan fryse i kalde perioder, ukjent kvar problemet er for meg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Drange murmesterforetning as

Beskrivelse av arbeidet: -skifte av 3 eldstader i bolig - nye vedovner -rehabilitering av piper med foringsrør og feieluker -montert pipebeslag ved arbeidet på tak.

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?: 2024

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: i samband med rehabilitering av stove vart det lagt nye varmekabler og elektrisk anlegg

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Tilstandsrapport er utarbeida november 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

-Eigedom har jaktrettigheter

-naboeigedom har vegrett over deler av denne eigedom



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 152, Bruksnr 1	Kommune:	4630 Osterøy
Adresse:		Grunnkrets:	102 Bruvik
Veiadresse:	Bruvikdalsvegen 456, gatenr 1001	Valgkrets:	6 Bruvik
	5285 Bruvik	Kirkesogn:	7040606 Osterøy
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Storsøylen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	4
Etableringsdato:	10.11.1874	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	414 575,4 kvm	Skyld:	0,61		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Areal teig med flere matrikkelenheter:	47 902,7 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 02.09.2024	Berørt	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 04.09.2024	Berørt	4630/152/27	0,0
		Berørt	4630/152/28	0,0
		Berørt	4630/152/83	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning: 12.11.2013	Berørt	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 12.11.2013	Berørt	4630/152/34	0,0
Kartforretning	Forretning: 10.12.2012	Berørt	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 14.12.2012	Berørt	4630/152/9	0,0
		Berørt	4630/152/45	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning: 10.12.2012	Avgiver	4630/152/1	-82,2
	Matrikkelført: 14.12.2012	Berørt	4630/152/9	0,0
		Mottaker	4630/152/45	82,2
Annen forretningstype	Forretning: 13.06.2012	Berørt	1253/152/41	0,0
	Matrikkelført: 13.06.2012	Berørt	4630/152/1	0,0
		Berørt	4630/152/36	0,0
		Berørt	4630/152/59	0,0
		Berørt	4630/157/36	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 13.06.2012	Berørt	1253/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført: 13.06.2012	Berørt	1253/152/41	0,0
		Berørt	4630/152/1	0,0
		Berørt	4630/152/36	0,0
		Berørt	4630/152/45	0,0
		Berørt	4630/152/59	0,0
		Berørt	4630/157/4	0,0
		Berørt	4630/157/32	0,0
		Berørt	4630/157/36	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 13.06.2012	Berørt	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 13.06.2012	Berørt	4630/152/45	0,0
		Berørt	4630/157/4	0,0
		Berørt	4630/157/32	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 13.06.2012	Berørt	1253/152/41	0,0
	Matrikkelført: 13.06.2012	Berørt	4630/152/1	0,0
		Berørt	4630/152/36	0,0
		Berørt	4630/152/59	0,0
		Berørt	4630/157/4	0,0
		Berørt	4630/157/36	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.04.2002	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 22.04.2002	Mottaker	4630/152/111	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.04.2002	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 22.04.2002	Mottaker	4630/152/110	0,0
Skyllddeling	Forretning: 28.11.1977	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 28.11.1977	Mottaker	4630/152/90	0,0
Skyllddeling	Forretning: 28.11.1977	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 28.11.1977	Mottaker	4630/152/91	0,0
Skyllddeling	Forretning: 13.12.1976	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 13.12.1976	Mottaker	4630/152/84	0,0
Skyllddeling	Forretning: 13.12.1976	Avgiver	4630/152/1	0,0
	Matrikkelført: 13.12.1976	Mottaker	4630/152/85	0,0

Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.12.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/86	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.12.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/87	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.12.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/88	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.12.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/89	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	12.10.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/83	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/70	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/71	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/72	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/73	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/74	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.07.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/75	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	22.06.1976	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/68	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.12.1975	Avgiver Mottaker	4630/152/1 1253/152/64	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	04.05.1971	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/59	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	29.08.1968	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/50	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	04.05.1968	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/49	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	27.04.1968	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/48	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	14.02.1968	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/47	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.02.1968	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/46	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	24.04.1967	Avgiver Mottaker	4630/152/1 1253/152/41	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	24.04.1967	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/42	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	24.04.1967	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/43	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	24.04.1967	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/44	0,0 0,0

Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	24.04.1967	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/45	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1964	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/38	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1964	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/39	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1964	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/40	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.11.1962	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/34	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.11.1962	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/33	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	05.11.1962	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/35	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	25.10.1960	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/32	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	25.08.1954	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/28	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	25.08.1954	Avgiver Mottaker	4630/152/1 4630/152/27	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	10.11.1874	Avgiver Mottaker	4630/152/3 4630/152/1	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	10.11.1874	Avgiver Mottaker	4630/152/2 4630/152/1	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bruvikdalsvegen 456	Bolig	149,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	175923519			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			29,0		29,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1253 9 57	Våningshus, Storsøylen, Seilen, Bruvik	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	175923500			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	175923527			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175945164		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

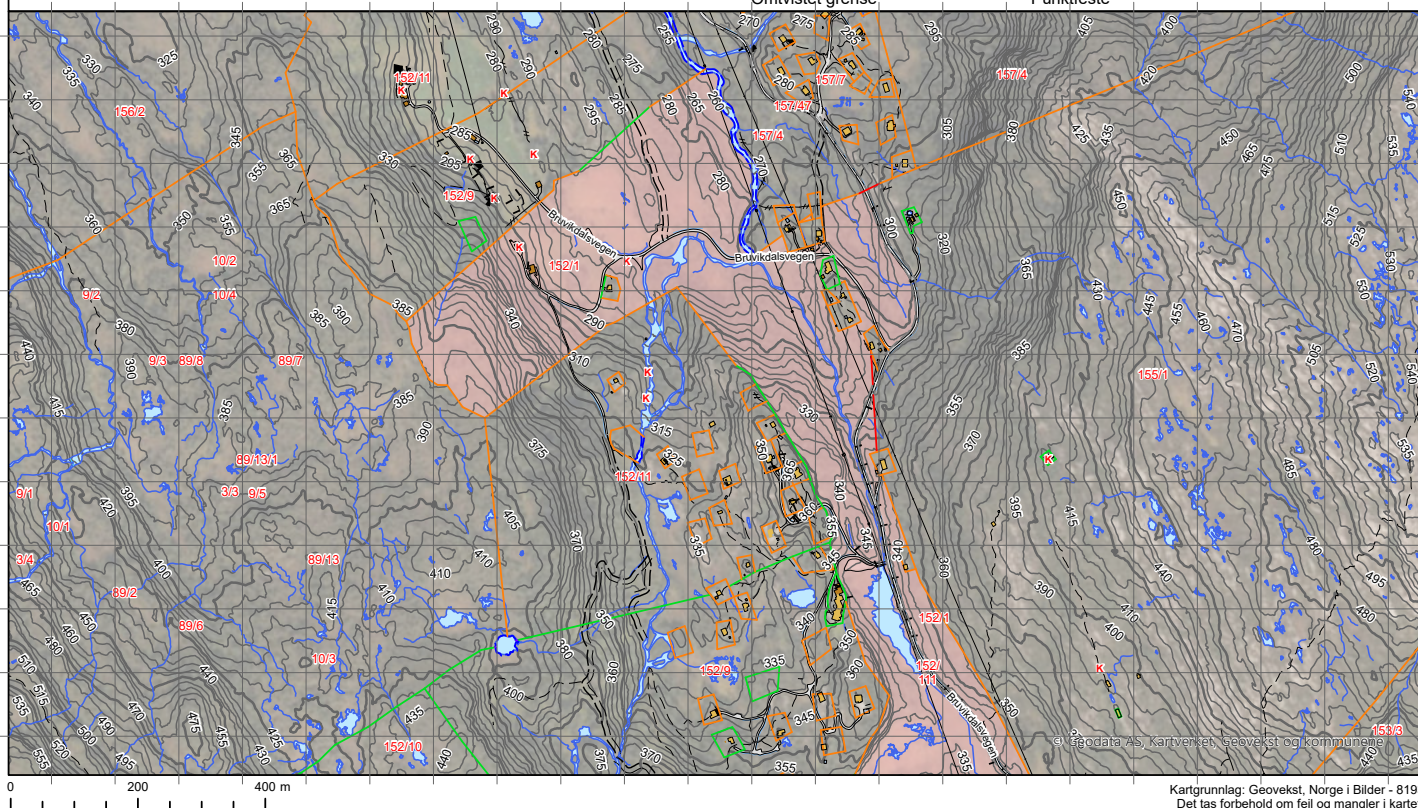
Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/152/1/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:8000
Dato: 18.12.2025



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

ambita

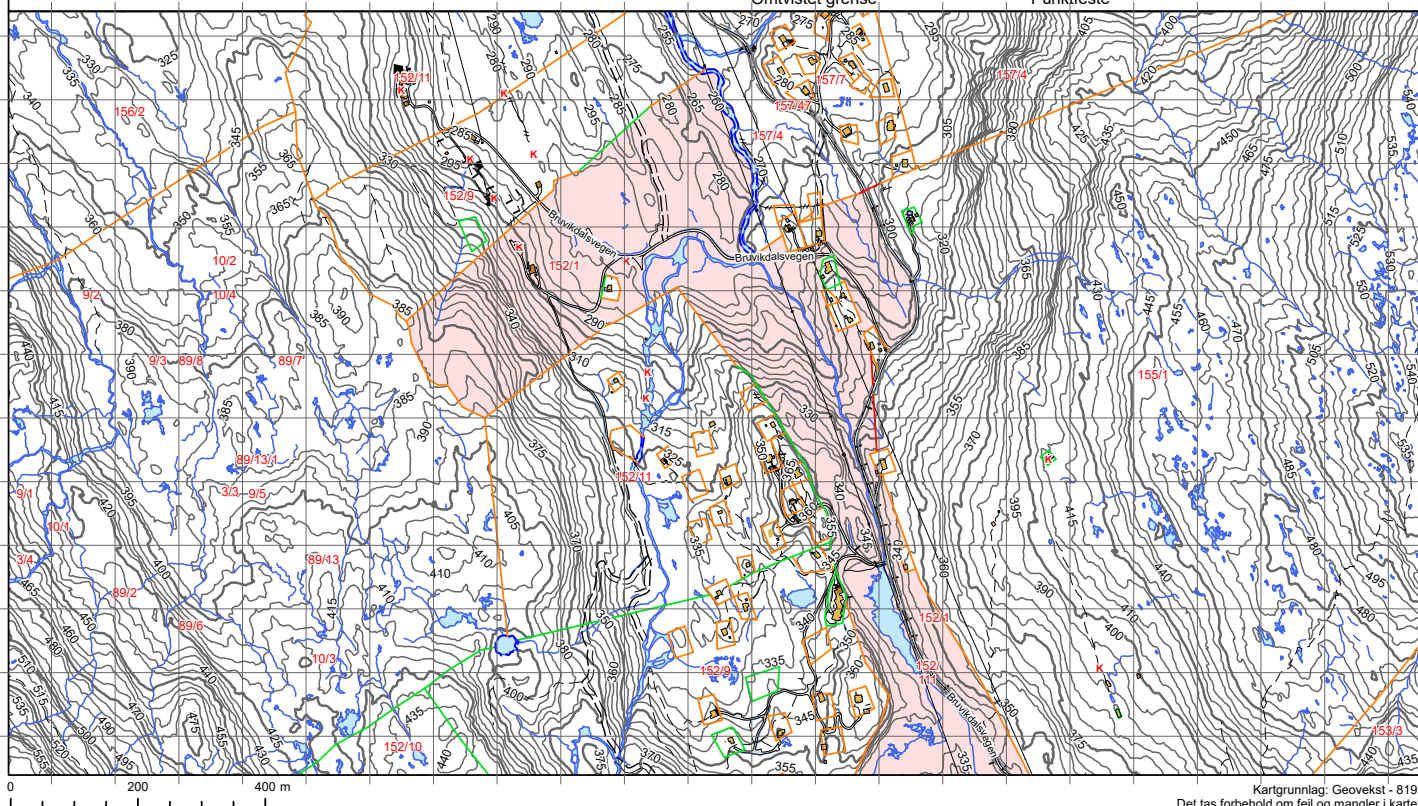
Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/152/1/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:8000
Dato: 18.12.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

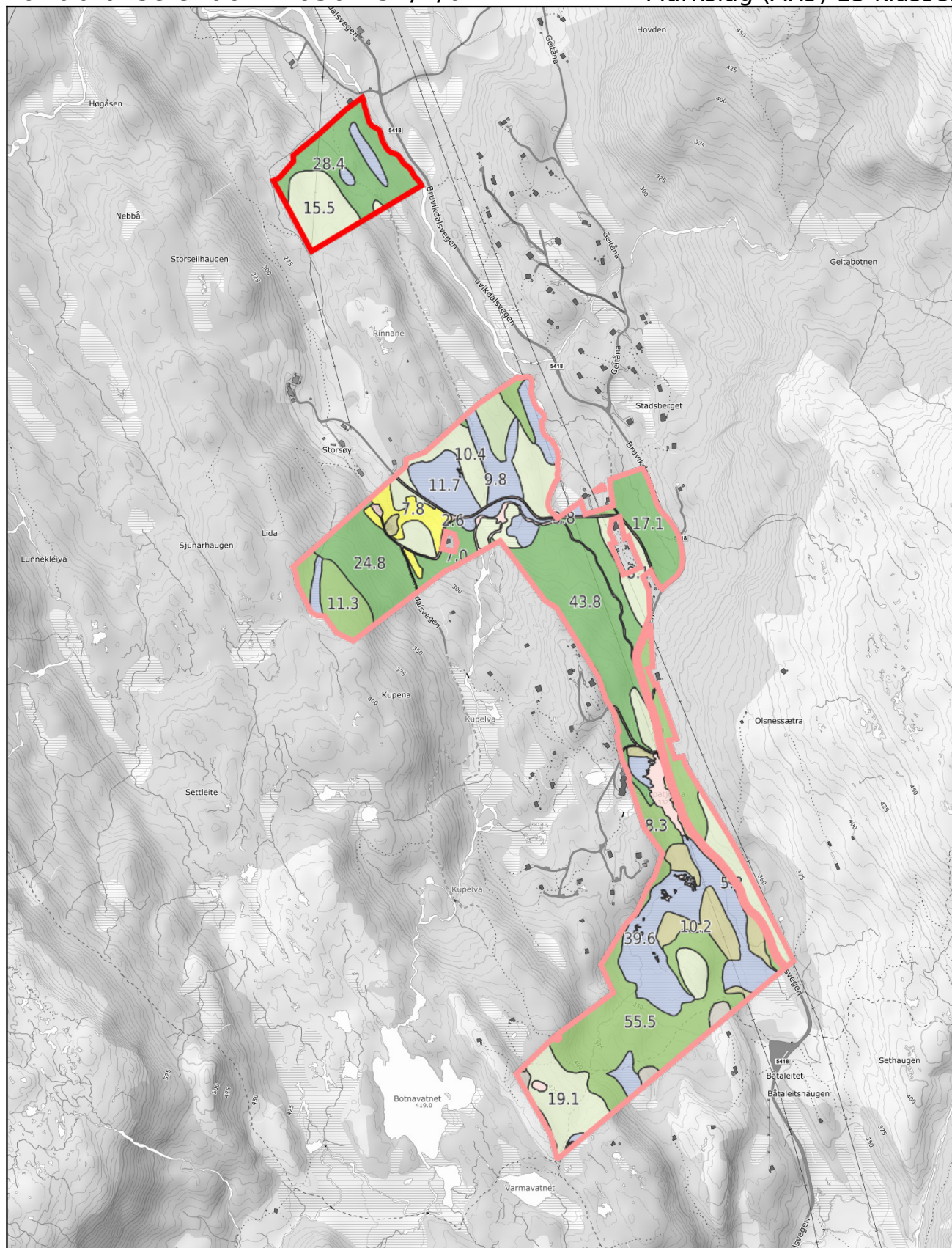
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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



0 100 200 300m

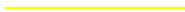
Målestokk 1:10000 ved A4 stående utskrift

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til	Fargekode
Grense			
Uregistrert jordsameie			
Flere hovednummer			
Tvisteteig			

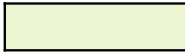
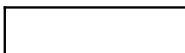
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 13 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Skog inkl. myr, særs høy bonitet		
Skog inkl. myr, høy bonitet		
Skog inkl. myr, middels bonitet		
Skog inkl. myr, lav bonitet		
Uproduktiv skog inkl. myr		
Myr uten skog		
Jorddekt fastmark		
Skrinn fastmark		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 4630-152/1/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 4630-152/1/0

1 tilknyttede grunneiendommer: 152/1/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
4630-152/1/0 Landbrukseiendom																
152/1/0	2 av 4	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,4	0,0	11,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	23,7
152/1/0	3 av 4	M	0,0	9,6	0,0	0,0	106,0	83,8	6,6	66,7	79,7	21,1	4,2	13,1	0,0	390,8
152/1/0	4 av 4	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Sum	3		0,0	9,6	0,0	0,0	106,0	96,3	6,6	77,8	79,7	21,1	4,2	13,3	0,0	414,6

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
4630-152/1/0 Landbrukseiendom																
152/1/0	1 av 4	Ff	0,0	0,0	0,0	0,0	28,4	0,0	0,0	15,8	3,5	0,0	0,0	0,1	0,0	47,8

Dato: 28.12.2025 18:55 - Eiendomsdata verifisert: 28.12.2025 18:53 - Side 3 av 5

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Matrikkel-nummer	Teig-nummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Sum	1		0,0	0,0	0,0	0,0	28,4	0,0	0,0	15,8	3,5	0,0	0,0	0,1	0,0	47,8

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	3	0,0	9,6	0,0	0,0	106,0	96,3	6,6	77,8	79,7	21,1	4,2	13,3	0,0	414,6
Andre tilknyttede arealer	1	0,0	0,0	0,0	0,0	28,4	0,0	0,0	15,8	3,5	0,0	0,0	0,1	0,0	47,8
Sum	4	0,0	9,6	0,0	0,0	134,4	96,3	6,6	93,6	83,2	21,1	4,2	13,4	0,0	462,4

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.

Andre tilknyttede matrikkelnummer registrert i matrikkelen:

Kommunennummer	Matrikelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Andre tilknyttede matrikelnr
4630	152/1/0	1 av 4	Ff	152/9 152/11

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.



Osterøy kommune

Adresse Postboks 1, 5293

Telefon 56 19 21 00

Utskriftsdato: 19.12.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Planstatus

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4630 Gardsnr.: 152 Bruksnr.: 1

Adresse: Bruvikdalsvegen 456, 5285 BRUVIK

Referanse: 1503250453

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR-areal, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (gjeld elv og vatn som går gjennom eigedomen), Støysone - Gul sone (gjeld delar av eigedomen som grensar til hovudvegen, Bruvikdalsvegen), Faresone - Ras- og skredfare (gjeld ein mindre del av eigedomen mot aust, sone merka H310_68)

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Ja

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Kommuneplanen sin arealdel er under revisjon, og er no ute på 1.gongs høyring fram til 19.12.25. For meir informasjon om planframlegget, sjå Osterøy kommune si nettside. Noverande kommuneplan er gjeldande fram til ny kommuneplan er endeleg vedtatt.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Nabolagsprofil

Bruvikdalsvegen 456

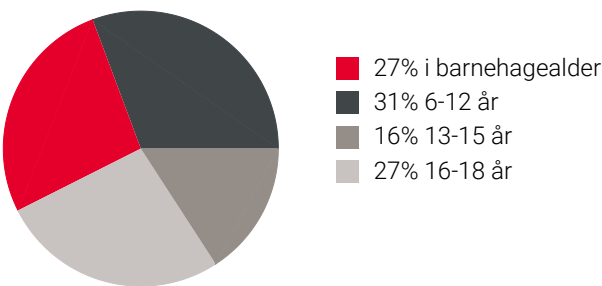
Offentlig transport

Seilen Linje 911	10 min	0.8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	22 min	24.3 km
Bergen Flesland	50 min	

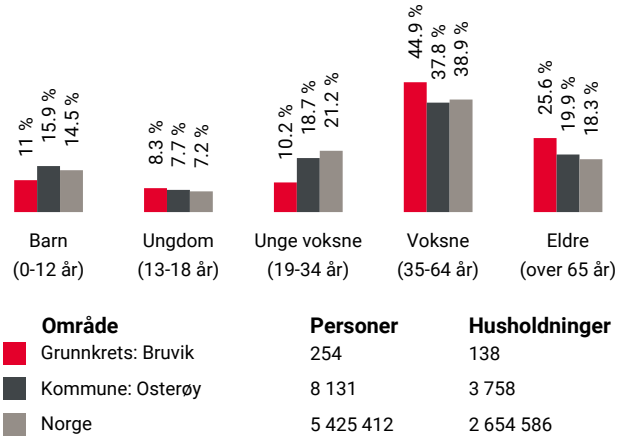
Skoler

Lonevåg skule (1-7 kl.) 220 elever, 14 klasser	19 min	14 km
Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	23 min	20.6 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	19 min	13.9 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	19 min	14 km
Arna videregående skole 200 elever	25 min	25.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

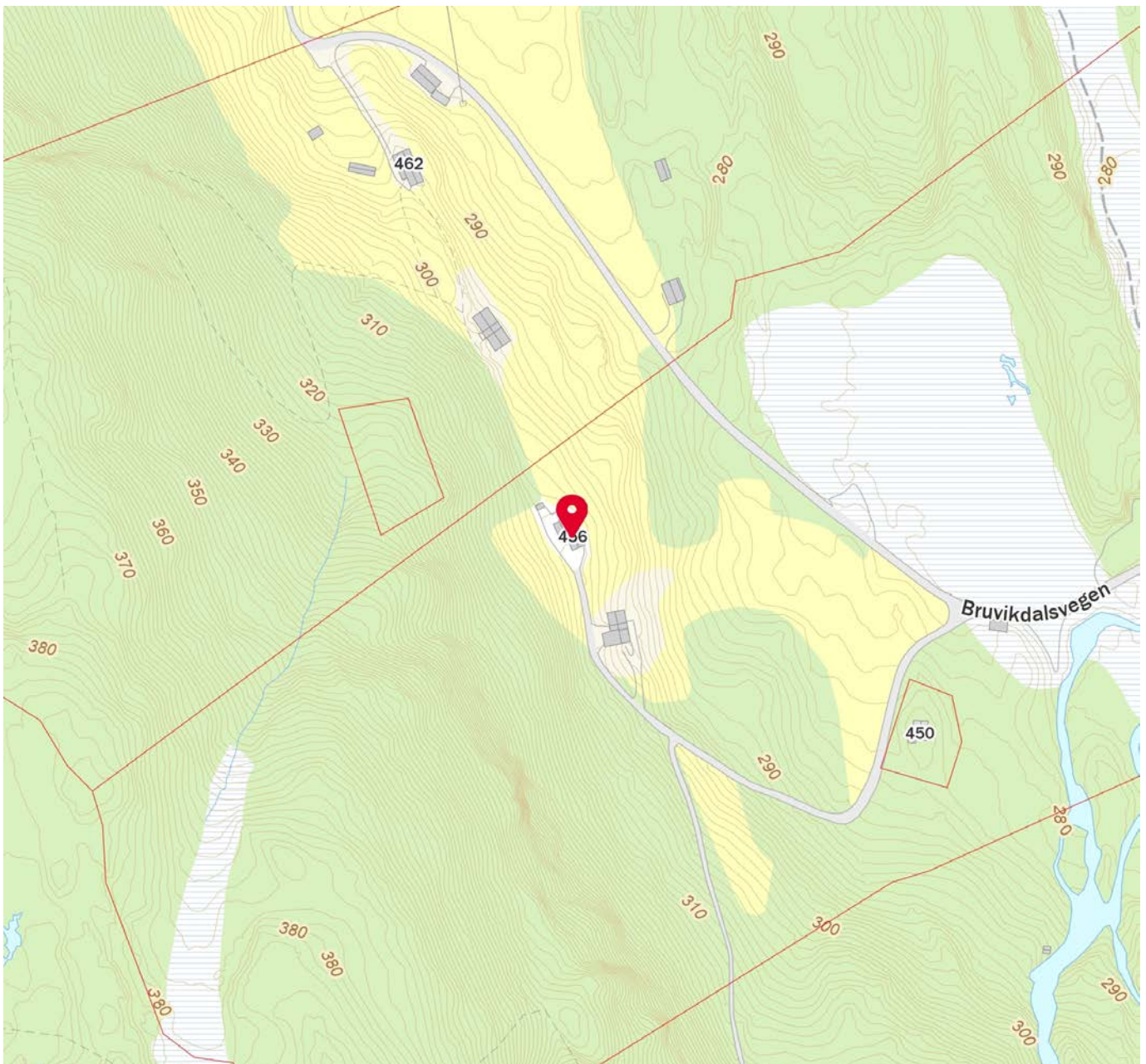
Lonevåg barnehage (1-5 år) 117 barn	19 min	13.9 km
Haus barnehage (1-5 år) 59 barn	19 min	21.9 km
Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	24 min	20.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	20 min	14.9 km
Rema 1000 Lonevåg	20 min	

Sport

Bruvik idrettsplass grusbane Fotball	6 min	5.6 km
Osterøy stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	19 min	13.9 km
MOVA Osterøy	21 min	
Optimum	24 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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. Les mer på 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.



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: Bruvikdalsvegen 456
5285 BRUVIK**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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