

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Henriette Hagen

Mobil 465 46 737

E-post henriette.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Selger: Andre Hammer

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 155/225 kvm
Tomtstr.: 1307.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1501260024

DITT NYE HJEM?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen og Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Bøtjørnvegen 130. En enebolig med landlig og usjenert beliggenhet i en rolig blindvei, perfekt for barnefamilier. Tomten er romslig på ca 1 307,6 m² og byr på gode uteområder med plen og rikelig boltreplass. Eiendommen har garasje samt god biloppstillingsplass på egen tomt. Boligen holder eldre standard og oppgraderinger må påregnes, men her ligger et solid potensial for å skape en innholdsrik familiebolig etter egne ønsker.

Verdt å merke seg:

- Barnevennlig og trygt område
- Terrasse på ca 93 m² med gode solforhold
- Kort gangavstand til Bunnpris Bøvågen, Bø barnehage og Hordabø skule
- Manger ligger omtrent 10 minutters kjøretur unna og byr på et bredt spekter av servicetilbud.

Velkommen til en hyggelig visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	82
Energiattest	88
Eiendomskart	89
Midlertidig brukstillatelse	90
Nabolagsprofil	91
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 kvm

BRA - e: 70 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 93 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 kvm Vindfang: 2,1 m²

Entre: 6,6 m²

Trapperom: 2,8 m²

Gang: 5,4 m²

Bad: 3,9 m²

Kjøkken: 9,1 m²

Bod: 5,5 m²

Stue: 22,8 m²

Soverom: 9,5 m²

BRA-e: 26 kvm Garasje 26,3 m²

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Trapperom: 2,9 m²

Gang: 4,6 m²

Bad: 4,0 m²

Vaskerom: 3,1 m²

Stue: 34,0 m²

Kjøkken: 13,1 m²

Soverom 1: 11,2 m²

Soverom 2: 6,9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

93 kvm Terrasse: ca 93,00 m²

Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1307.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har svakt skrånende terreng og er opparbeidet med murer, uteplass og adkomstvei. Fin og barnevennlig tomt med hage i forkant. Solrikt og med god plass til parkering.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Bøvågen. Her bor du fredelig og landlig til, omgitt av vakker natur med kort vei til både skog, vann og sjø. Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og skjermet hverdag ideelt for barnefamilier.

Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikken Bunnpris Bøvågen, samt Bø barnehage og Hordabø skule. Nærområdet kombinerer dermed rolige og naturskjønne omgivelser med praktisk nærhet til hverdagslige servicetilbud.

For deg som er glad i sjø og båtliv, ligger Bøvågen småbåthavn kun en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet fiskemottak og gode muligheter for maritime opplevelser, enten det er fiske, båtliv eller rekreasjon ved sjøkanten.

Aktive familier vil også sette pris på nærheten til Hordabøhallen, som ligger i kort avstand fra boligen. Her tilbys blant annet gressbane, kunstgressbane og fine turløyper. Et variert aktivitetstilbud for både store og små.

Manger, tidligere kommunesenter, ligger omtrent 10 minutters kjøretur unna og byr på et bredt spekter av servicetilbud som dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, post i butikk, svømmehall og idrettsanlegg. Amfi Knarvik nås på ca. 35 minutter, mens både Mongstad og Bergen sentrum ligger henholdsvis rundt 35 og 60 minutters kjøretur unna. Her bor du med andre ord landlig og fredelig, samtidig som du har enkel tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud og arbeidsplasser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Hordabø skule (1-7 kl.)
- Radøy ungdomsskule (8-10 kl.)
- Austrheim vidaregåande skule

Barnehager:

- Bø barnehage (1-5 år)
- Austebygd barnehage (0-5 år)

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Skrått yttertak tekket med takstein.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i mur og bindingsverk som er pusset, malt og kledd med liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Dører:

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår,

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet:

Påbegynt muring utenpå grunnmur.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Stevnebø trelast AS. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet garasjeporter og kledd igjen fremsiden av garasje. satt inn dør og vindu,

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

Ja. Tegn etter mus i garasje.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Kvalheim VVS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i underetasje.

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

Ja. Varmepumpe i overetasje fungerer ikke. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011. Firmanavn: Helland Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Legge opp kurser til nytt kjøkken i kjeller.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Ja. Spor etter mus i garasje. Ødelagt vindu i garasje ved hus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Boligen er dødsbo etter min far, og jeg har ikke bodd i boligen de siste 25 år.

Svarene i denne erklæringen er gitt etter beste evne og utefra min kunnskap om eiendommen.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen og Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Bøtjørnvegen 130. En enebolig med flott beliggenhet i Bøvågen, perfekt for barnefamilien. Her kan man nyte solrike dager i landlige omgivelser. Ellers kan det

nevnes at boligen har stor uteplass med mye boltreplass, parkering i garasje samt plass til flere biler på egen eiendom og en flott utsikt over nærområdet. Boligen holder eldre standard og oppgraderinger må påregnes, men her ligger et solid potensial for å skape en innholdsrik familiebolig etter egne ønsker.

Boligen inneholder:

1 etasje:

Trapperom: 2,9

Gang: 4,6

Bad: 4,0

Vaskerom: 3,1

Stue: 34,0

Kjøkken: 13,1

Soverom 1: 11,2

Soverom 2: 6,9

Underetasje:

Vindfang: 2,1

Entre: 6,6

Trapperom: 2,8

Gang: 5,4

Bad: 3,9

Kjøkken: 9,1

Bod: 5,5

Stue: 22,8

Soverom: 9,5

Garasje uten port: 26,3

På eiendommen står en romslig bod. Bygget ble oppført som garasje i 1995 og er i senere tid omdisponert til bod.

Det første som møter deg er boligens underetasje, hvor du trer inn i vindfanget som leder videre til entreen. Fra entreen går trappen opp til boligens hovedetasje.

Stue:

Stuen i underetasjen har et areal på 22,8 m² og byr på gode innredningsmuligheter. Her er det plass til både sofaseksjon, spisegruppe og mediemøblement. Vedovn sørger for behagelig varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Det opplyses for ordenskyld at stuen i de opprinnelige tegningene er benevnt som disponibelt rom, og ikke som rom for varig opphold. Disponibelt rom til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak.

Kjøkken:

Kjøkkenet i underetasjen har grå, profilerte fronter som gir et moderne og stilrent uttrykk. Innredningen byr på rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer, og benkeplassen gir gode arbeidsforhold for matlaging og tilberedning. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I de opprinnelige tegningene for underetasjen er to boder omgjort til kjøkken. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Det ble søkt om bruksendring i vedtak etter møte datert 04.12.2012, gjeldende stue og kjøkken (underetasjen). Tillatelse ble gitt med merknad om at det innredede arealet ikke er godkjent som selvstendig boenhet og derfor ikke kan benyttes til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Uten slik dokumentasjon kan tiltaket ikke anses som godkjent, og bruken av arealet anses derfor som ulovlig. For at tiltaket skal kunne godkjennes, må det sendes inn nødvendig søknad og dokumentasjon til kommunen.

Bad:

Badet i denne etasjen har et areal på 3,9 m² og er funksjonelt innredet. Det har benkeskap med nedfelt servant, speil med integrert belysning, dusjkabinett og toalett fra 2024.

Soverom:

I samme etasje finner du et soverom på 9,5 m². Rommet har god plass til seng og garderobeløsning, og kan brukes som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Underetasjen er ikke godkjent som selvstendig boenhet og kan derfor ikke brukes til utleie. Mer informasjon under punktet "offentlig forhold".

Stue:

Videre opp til 1. etasje møtes man av en lys og romslig stue med et areal på 34 m². Rommet kan enkelt innredes med sofaseksjon, mediemøblement og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en innbydende romfølelse. Vedovn i stuen tilfører både varme på kalde dager og en koselig atmosfære.

Fra Stuen er det utgang til en herlig uteplass som strekker seg rundt deler av boligen. Terrassen har adkomst både fra stue og hovedsoverom, samt trapp ned til plenen, noe som gir en god og naturlig sammenheng mellom inne og ute. Terrassen er på ca 93 m² og har god plass til ønsket utemøblement, slik at man enkelt kan etablere flere hyggelig soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje er romslig og har et areal på 13,1 m². Det byr på gode

arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte fronter i heltre som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten er i laminat med nedfelt stålvaske og platetopp, noe som gir en praktisk og funksjonell arbeidssone.. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I denne etasjen er det to soverom med areal på ca. 11,2 m² og 6,9 m². Hovedsoverommet er romslig og gir plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommsmøblement, og har i tillegg direkte utgang til boligens terrasse. Det mindre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Bad:

Badet har fliser på gulv og våtromsplater på veggene, med varmekabler som gir en lun og behagelig varme. Innredningen består av benkeskap med nedfelt servant, og over servanten er det speil med integrert belysning, dusjkabinett og toalett.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv og våtromsplater på veggene, samt opplegg for vaskemaskin. Fra rommet er det direkte utgang til husets bakside, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk. Vaskerommet gir også tilgang til loftet, som gjør det enkelt å utnytte boligens ekstra lagringsplass.

Standard

Innvendig overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, belegg og fliser.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

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.

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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. Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe

lokal slitasje og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.
Noe svertesopp registrert. Noe sprekker, avskalling og slitasje på murpuss. Påbegynt forblenning mangler tilfredstillende utførelse.
Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Mangler tilfredstillende gjennomlufting på raft. Spor etter aktivitet fra mus.
Tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Skadede dører må erstattes med nye.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Synlige saltutslag i garasje under terrasse.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Det må påregnes tiltak ut fra underliggende observasjoner. Fallforhold må da undersøkes nærmere .

Innvendig > Overflater: Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad. Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Eldre vedovn i stue 1 etasje. Noe begrenset avstand til brennbart fra feieluke. Noe slitasje i murpuss over tak registrert.
Tiltak: Det anbefales ildfast plate på gulv og vegg ved feieluke. Det må påregnes oppgradering av ildsted på sikt. Noe oppgradering av pipe over tak må påregnes.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan

materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

Innvendig > Innvendige trapper: Noe slitasje i trinn og rekkverk.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpe er ute av funksjon.

Tiltak: Det må påregnes utskifting av varmpumpe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. det må påregnes oppgradering på sikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Noe lokalt terreng fall mot grunnmur.

Tiltak: Lokal justering må påregnes. Kan ses i sammenheng med eventuell oppgradering av drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

vannledninger.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe lokal slitasje på overflater og mangler tilfredstillende avslutning mot gulv og rundt vindu.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Nærmere undersøkelse anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er lagt opp til mekanisk avtrekk som er uten funksjon.

Tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Mangler lokalt tilfredstillende avslutning mot gulv og rundt dør.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er lagt opp til mekanisk avtrekk som er uten av funksjon.

Tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Avtrekk avsluttes på loft.

Tiltak: Avtrekk på føres helt ut.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Noe lokal slitasje på overflater registrert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe lokal slitasje på innredning registrert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Noe manglende avslutning, sokkel og tilsetning.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det må påregnes nytt aggregat.

Forhold som har fått TG IU:

Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
Tiltak:
Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Eiendommen med løsøre selges som det står på visning. Hvitevarer på visning medfølger.

Parkering

Rikelig med parkering på egen eiendom, med plass til flere biler. Garasje uten port.

Solforhold

Sommerstid får du sol fra tidlig morgen til sen kveld, ideelt for de som er glad i sol.

Diverse

Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring eller utvask av eiendommen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen både oppe og nede.

Panelovn i stuen.

Varmekabler i gulvet på begge bad.

For ordens skyld opplyses det at varmepumpen i stuen er defekt.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 675 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 462 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; NGIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 6 024,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 841 703 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 366 812 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 425, bruksnummer 98 i Alver kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.08.5937 - Dokumentnr: 5937 - registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 4631 Gnr: 425 Bnr: 76

10.06.1994 - Dokumentnr: 5901 - Målebrev

Eiendommen ble fradelt fra hovedbruket (gnr. 25) i 1985 og er registrert som egen, selvstendig tomt på 1 203.

01.01.2020 - Dokumentnr: 498107 - Omnummering ved kommuneendring

Tidligere: Knr: 1201 Gnr: 25 Bnr: 98

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og kopi av denne følger vedlagt. Det er imidlertid uklart hvilket tidspunkt tillatelsen ble gitt.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse:

- I de opprinnelige tegningene for underetasjen er to boder omgjort til kjøkken.

- Stuen i underetasjen er i de opprinnelige tegningene benevnt som disponibelt rom, og ikke som rom for varig opphold.

Det ble søkt om bruksendring for stue og kjøkken i vedtak etter møte datert

04.12.2012. Det ble gitt tillatelse til tiltaket med merknad om at det innredede arealet ikke er godkjent som selvstendig boenhet og derfor ikke kan brukes til utleie. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Uten slik dokumentasjon kan tiltaket ikke anses som godkjent, og bruken av stue- og kjøkkenarealet anses derfor som ulovlig.

- Det foreligger avvik fra tegningene vedrørende terrasse og fasade.
- Bygget (tidligere garasje) er plassert noe utenfor tomtegrensen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Vedtak om godkjenning av tiltak for bruksendring (Fra tilleggsdel til hoveddel innen for en bruksenhet) etter møte datert 04.12.2012
- Vedtak om godkjenning av tiltak for utvidelse av eksisterende terrasse på eiendommen etter møte datert 04.05.2009
- Tillatelse gitt til å oppføre garasje med maks grunnflate på 48 m² datert 27.06.94
- Vedtak om godkjenning av søknad om kjøp av tilleggsareal på 120 m² til Gnr 25/98 datert 05.05.94.
- Godkjenning av oppføring av garasje fra hjørnet på huset og i lengderetning av huset datert 08.09.1986.
- Vedtak om godkjenning til byggetillatelse datert 29.04.1985.

Ovennevnte dokumenter er de opplysninger og vedtak som er mottatt fra kommunen. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon i sakene, herunder ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte tiltak. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte tiltak ikke er endelig avsluttet hos kommunen. 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.

Byggeår er hentet fra innflytningstillatelsen, mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område og er regulert til boligformål (Bøvågen bustadfelt). Deler av eiendommen omfattes av faresone høyspent.

Reguleringsplan på grunn:

Planid: 12601988000100

Plannavn: Bøvågen bustadfelt

Ikrafttådt: 01.11.1988

- Eiendommen er regulert til boligformål (Bøvågen bustadfelt). Deler av eiendommen omfattes av faresone høyspent. Reguleringsplanen mangler detaljerte bestemmelser, og høsten 2025 ble det varslet oppstart for oppheving av gjeldende plan for Bøvågen bustadfelt.

Kommuneplan:

Planid: 12602013000200

Plannavn: Radøy, delrevisjon 2018

Ikrafttådt: 20.06.2019

- Arealet er avsatt til Boligbebyggelse - nåværende.

Visjonen i vedtatt plan videreføres:

– trygghet, trivsel og livskvalitet for alle.

«Kommuneplanen skal fastsette rammer for detaljstyring og hvilke enkeltbeslutninger som skal tas, slik at vi som bor og arbeider i kommunen sammen kan nærme oss felles målsettinger:

- en bærekraftig samfunnsutvikling som sikrer livskvalitet og livsgrunnlag i dag og for kommende generasjoner
- aktiv deltakelse i utviklingen for alle som bor og arbeider i kommunen
- sikre og gode oppvekstvilkår for barn og unge»

Hovedlinjene i kommuneplanen er å ta vare på/sikre:

- verdifulle produksjonsarealer for landbruket, jord og skog
- verdifulle kulturlandskapsområder
- grøntstrukturene rundt vann- og sjøvassdragene
- verneverdige bygningsmiljøer/kulturminner
- verdifulle arealer for det biologiske mangfoldet og friluftslivet
- barns og ungdoms leke- og oppvekstområder

Adgang til utleie

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

Eier har tidligere bodd i underetasjen og leid ut første etasje.

I vedtaket om godkjenning av tiltak for bruksendring (1 etasje), datert 22.11.2012 fremgår det at kjelleren ikke er godkjent som selvstendig boenhet og ikke kan brukes til utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 800,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger/ overtakelse kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 46 065,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

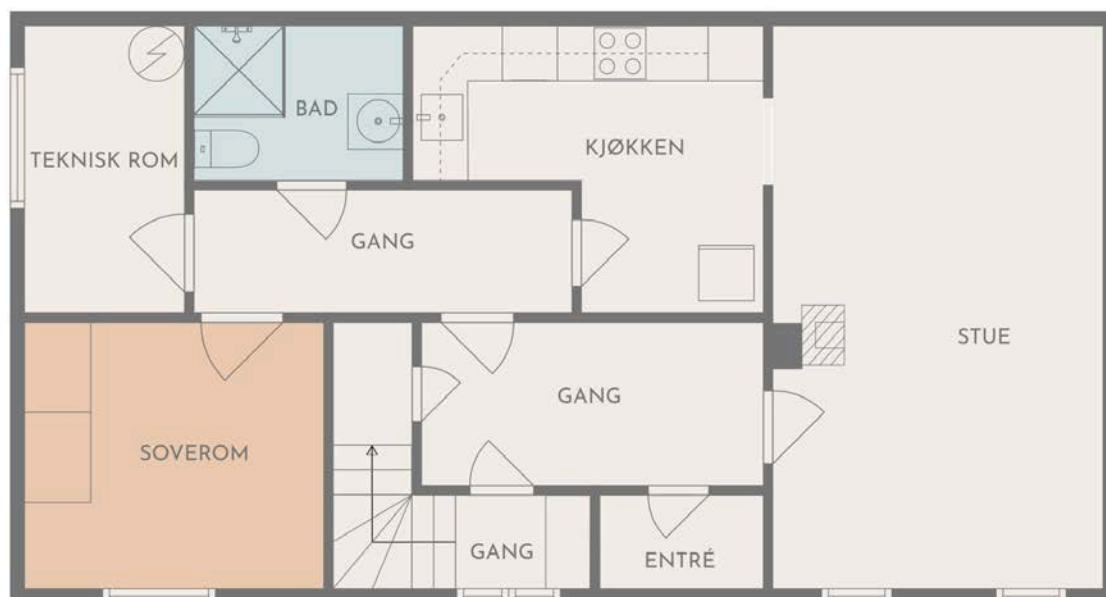
Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

25.02.2026





I/B
INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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













PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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





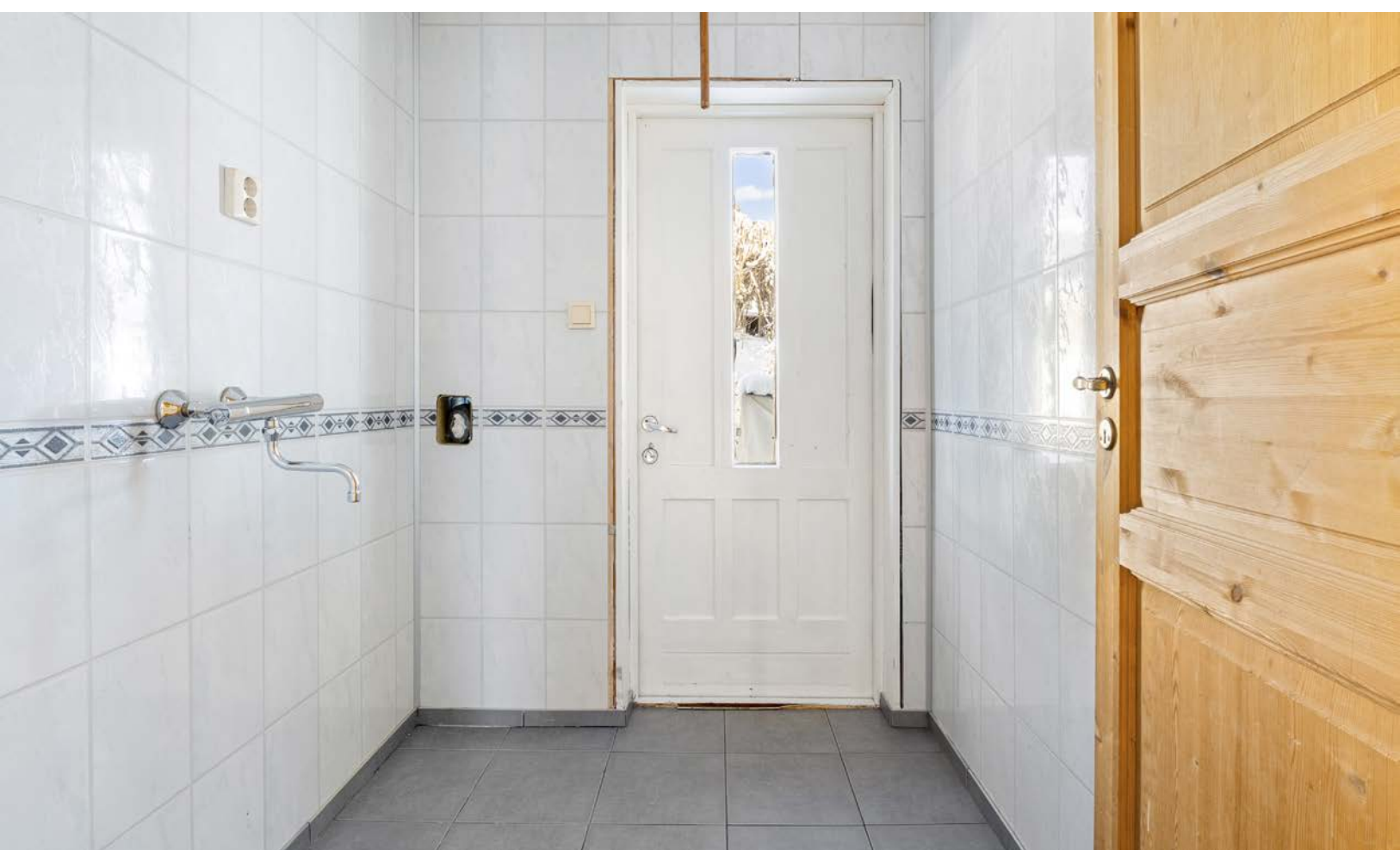






























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bøtjørnvegen 130 , 5937 BØVÅGEN



ALVER kommune



gnr. 425, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 20489-2340

Referansenummer: EN1516

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

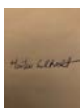



7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med stor terrasse, tilbygget garasje og separat bod/anneks.
Uteområde er opparbeidet med gressplen og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er pusset, malt og kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er oppført i 1986, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe lokalt etterslep på vedlikehold, men også noe oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakkenivå med egnet høyde. Det er snødekt med begrenset mulighet til inspeksjon.
Det er teknet med takstein fra byggeår og har tilstrekkelig helning.

Renner og nedløp med fra byggeår, som er fremstår med noe lokal slitasje.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.

Loftsrommet undersøkt relatert ventilering og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Terrasse i mur og trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Balkong er snødekt, uten tilstrekkelig mulighet for nærmere undersøkelse.

Trapp i betong for utvendig tilkomst

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, belegg og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe varierende slitasjegrad.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe.

Vedovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder stue og kjøkken i underetasje.

Hulltaking er foretatt med noe forhøyet verdi i målinger.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Innvendige fyllingsdører med og uten glassfelt.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige

lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Sluk med begrenset tilkomst

Membran uten mulighet for nærmere kontroll

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Eldre sluk bane membran med ukjent utførelse.

Opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert ved opplegg for vaskemaskin.

Fall til sluk er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromstapet på vegg.

Eldre sluk og ukjent løsning for membran.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige

lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Eldre sluk uten synlig membran.

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, dusjkabinett og toalett fra 2024.

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter som fremstår i god stand.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Steikeovn og oppvaskmaskin.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør i plast fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og aggregat med mekanisk avtrekk til kjøkken og bad

Varmepumpe med ukjent alder.

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod.

Sikringsskap med skru og automatsikringer.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje innredet med rom for varig opphold

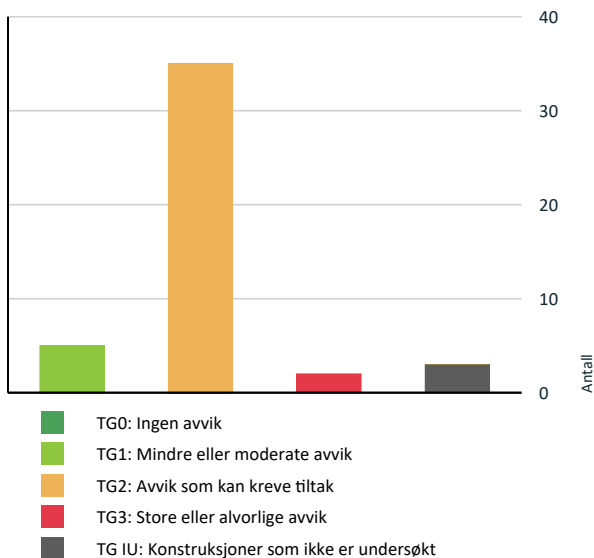
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje omgjort til annekse/bod

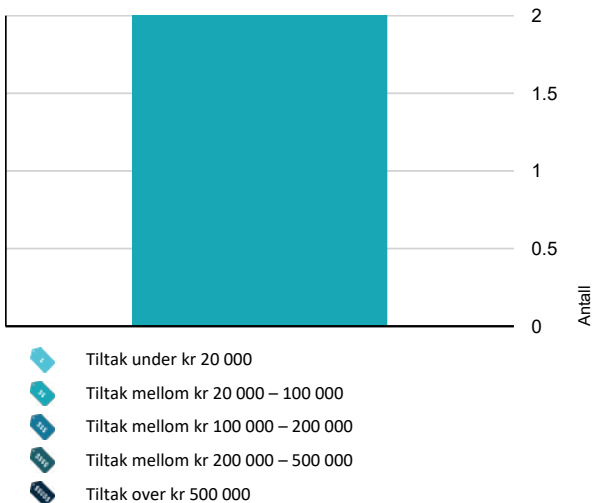
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel. Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

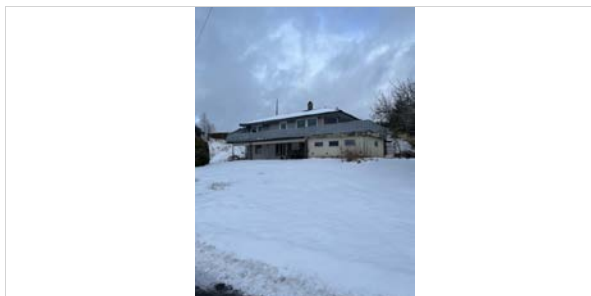
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1986 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakkenivå med egnet høyde. Det er snødekt med begrenset mulighet til inspeksjon. Det er tekket med takstein fra byggeår og har tilstrekkelig helning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp med fra byggeår, som er fremstår med noe lokal slitasje.

Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med noe slitt tildekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Veggkonstruksjon

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Noe svertesopp registrert.

Noe sprekker, avskalling og slitasje på murpuss.

Påbegynt forblenning mangler tilfredsstillende utførelse

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.
Loftsrommet undersøkt relatert ventilerings og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende gjennomlufting på raft.
Spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.



TG 3 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulike alder og type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Skadede dører må erstattes med nye.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i mur og trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Balkong er snødekt, uten tilstrekkelig mulighet for nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Synlige saltutslag i garasje under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det må påregnes tiltak ut fra underliggende observasjoner.
Fallforhold må da undersøkes nærmere

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, belegg og fliser.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med varierende slitasjegrad og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad.

Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

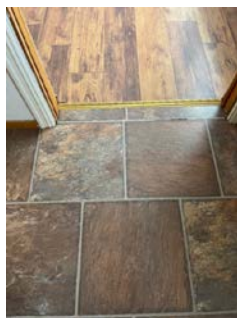
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe.

Vedovner montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Eldre vedovn i stue 1 etasje

Noe begrenset avstand til brennbart fra feieluke.

Noe slitasje i murpuss over tak registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ildfast plate på gulv og vegg ved feieluke

Det må påregnes oppgradering av ildsted på sikt.

Noe oppgradering av pipe over tak må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder stue og kjøkken i underetasje.

Hulltaking er foretatt med noe forhøyet verdi i målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i trinn og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

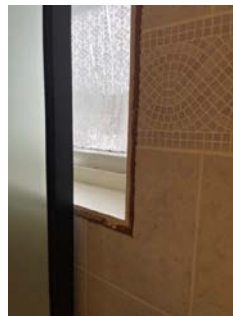
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på overflater og mangler tilfredstillende avslutning mot gulv og rundt vindu

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst

Membran uten mulighet for nærmere kontroll

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Nærmere undersøkelse anbefales.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er lagt opp til mekanisk avtrekk som er uten funksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

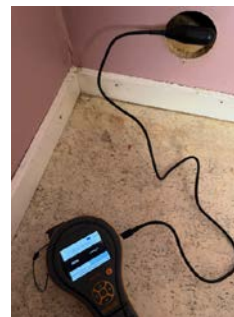
Nærmere undersøkelse anbefales



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Eldre sluk bane membran med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Mangler lokalt tilfredstillende avslutning mot gulv og rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved opplegg for vaskemaskin.
Fall til sluk er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

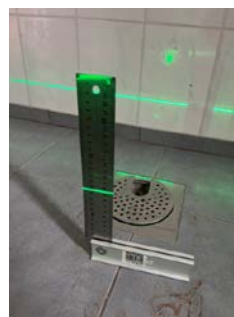
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er lagt opp til mekanisk avtrekk som er uten av funksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales



1 ETASJE > VASKEROM

! TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromstapet på vegg.
Eldre sluk og ukjent løsning for membran.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på overflater registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, dusjkabinett og toalett fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk avsluttes på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk på føres helt ut.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasje med profilerte fronter som fremstår i god stand.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Steikeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe manglende avslutning, sokkel og tilsetning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 3 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og aggregat med mekanisk avtrekk til kjøkken og bad

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det må påregnes nytt aggregat

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Det er avvik:

Varmepumpe er ute av funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av varmpumpe



1 TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skru og automatsikringer.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører

anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

det må påregnes oppgradering på sikt

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt terreng fall mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal justering må påregnes.

Kan ses i sammenheng med eventuell oppgradering av drenering

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

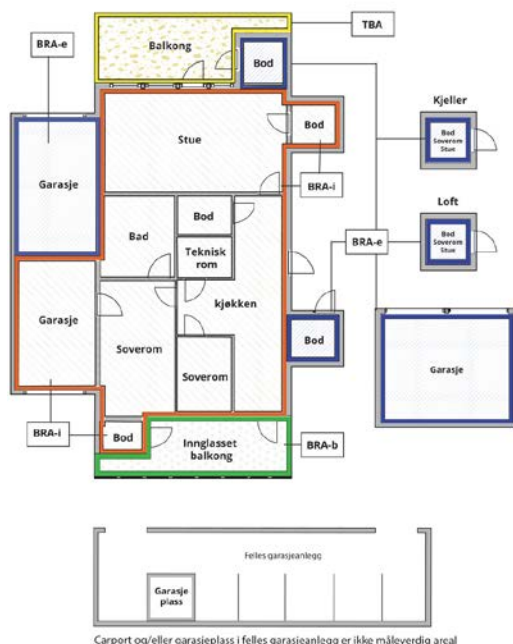
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	82			82	93
Underetasje	73	26		99	
SUM	155	26			93
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, entré, trapperom, gang, bad, kjøkken, bod, stue, soverom	Garasje	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Trapperom: 2,9

Gang: 4,6

Bad: 4,0

Vaskerom: 3,1

Stue: 34,0

Kjøkken: 13,1

Soverom 1: 11,2

Soverom 2: 6,9

Underetasje:

Vindfang: 2,1

Entre: 6,6

Trapperom: 2,8

Gang: 5,4

Bad: 3,9

Kjøkken: 9,1

Bod: 5,5

Stue: 22,8

Soverom: 9,5

Garasje: 26,3

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje innredet med rom for varig opphold

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt under befarung

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje omgjort til anneks/bod

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

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	148	33
Bod	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	425	98		0	1307.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bøtjørnvegen 130

Hjemmelshaver

Hammer Helge Atle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er svakt skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1995

Kommentar**Standard**

Tidligere garasje fra 1995 omgjort til bod senere år med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Stor bod oppført i bindingsverk over grunnmur, takstoler i takkonstruksjon og tekket med takstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	17.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

andre hammer

Boligen

Bøtjørnvegen 130

5937 Bøvågen

4631-425/98/0/0

- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Påbegynt muring utenpå grunnmur

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Stevnebø trelast AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet garasjeporter og kledd igjen fremsiden av garasje. satt inn dør og vindu,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tegn etter mus i garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kvalheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i underetasje.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Varmepumpe i overetasje fungerer ikke.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Helland Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp kurser til nytt kjøkken i kjeller.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Spor etter mus i garasje.

Ødelagt vindu i garasje ved hus.

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

♦ **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**

Boligen er dødsbo etter min far, og jeg har ikke bodd i boligen de siste 25 år. Svarene i denne erklæringen er gitt etter beste evne og utefra min kunnskap om eiendommen.



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.



Adresse

Bøtjørnvegen 130, 5937 BØVÅGEN

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258436

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9861041

Gårdsnummer

425

Bruksnummer

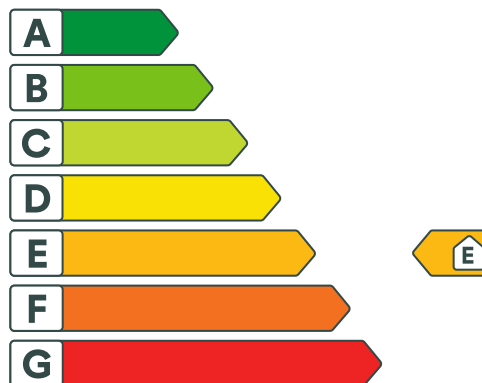
98

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

234,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

226,59 kWh/m²

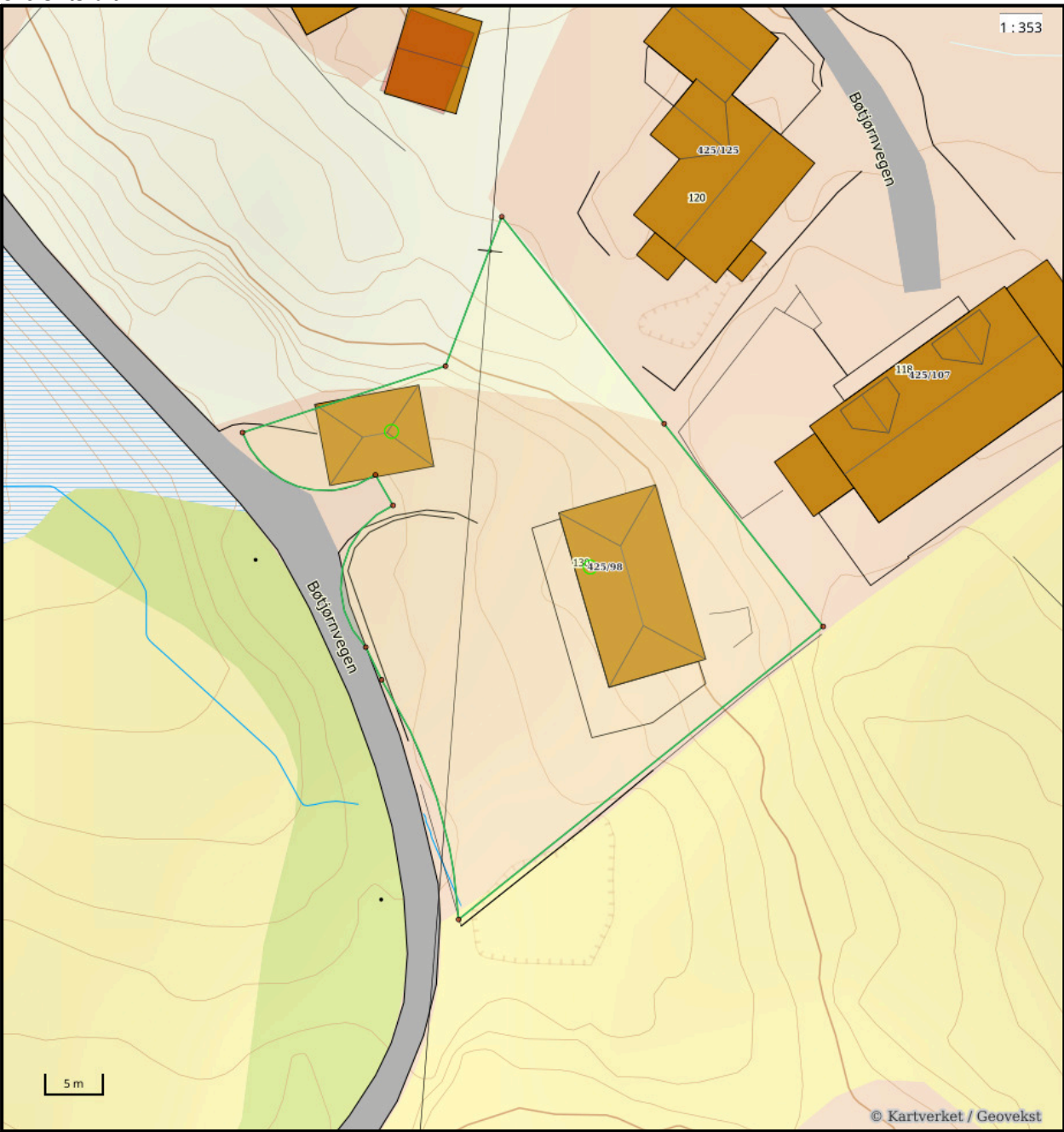
Totalt levert pr. år

40 786 kWh

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Alver KNR 4631 - GNR 425 / BNR 98 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

RADØY KOMMUNE
Bygningsrådet
5120 MANGER

Norunn Sylta og Helge Hammer
5125 BØVÅGEN

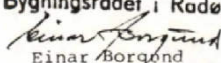
INNFLYTTINGSATTEST.

Bustadhuset Dykkar, oppført på gnr. 25 , bnr. 98
i Radøy kommune, vert godkjent for innflytting med merknad om at
følgjande attståande arbeid må utförast snarast:

1. Attståande arbeid med terasse.
2. Permanent søyle v/terasse.
3. Attståande arbeid med muring skorstein.
4. Attståande arbeid utv. pussing kjellaretasje.
5. Attståande arbeid innpussing vindauger og ventiler.
6. Attståande arbeid inntilfylling grunnmur.
7. Attståande arbeid pågraving vassleidningsgrøft.

Det vert attestert for at Bygningsrådet mottok
teikning og byggemelding den 10/4 -1985.

Det vert attestert for at byggearbeid (grunnarbeid) var igang-
sett Våren 1985.

Manger, den
Bygningsrådet i Radøy

Einar Borgund
Kom.ing.

Nabolagsprofil

Bøtjørnvegen 130 - Nabolaget Bø - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Haugland 3 min 🚶
Linje 325, 326 0.3 km

✈️ Bergen Flesland 1 t 16 min 🚗

Skoler

Hordabø skule (1-7 kl.) 8 min 🚶
108 elever, 7 klasser 0.7 km

Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 14 min 🚗
173 elever, 12 klasser 11 km

Austrheim vidaregåande skule 19 min 🚗
250 elever, 19 klasser 15.5 km

Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 33 min 🚗
300 elever 30.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

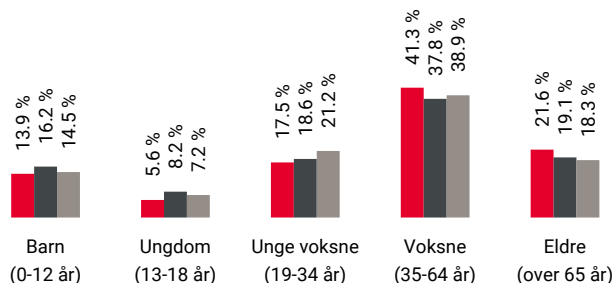
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bø	917	463
Alver kommune	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bø barnehage (1-5 år) 12 min 🚶
44 barn 1.1 km

Austebýgd barnehage (0-5 år) 10 min 🚗
23 barn 7.7 km

Dagligvare

Bunnpris Bøvågen 11 min 🚶
PostNord 1 km



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 landbrukseiendom, 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: Bøtjørnvegen 130
5937 BØVÅGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Hagen

Telefon: 465 46 737
E-post: henriette.hagen@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