

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 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Selger: Mats Ulriksen lilletvedt
Vivian Steindal Lilletvedt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 117/137 kvm
Tomtstr.: 1095.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 430, bnr. 44
Gnr. 430, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1501260057

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Radøyvegen 2258. Dette er en flott enebolig over ett plan med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Boligen byr på en romslig stue, kjøkken, tre gode soverom, bad, vaskerom og eget kontor, samt gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen har en landlig og fredelig beliggenhet med svært gode solforhold og fine utearealer som inviterer til både avslapning og hyggelige stunder. Boligen passer godt for både familier og par, med korte avstander til hverdagstilbud som skole, barnehage og dagligvare.

Velkommen ti en hyggelig visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	72
Midlertidig brukstillatelse datert 04.10.2000	78
Matrikkelkart	87
Nabolagsprofil	89
vedtak fra Vestland fylkeskommune om avkjørsel på vilkår. .	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 124 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 kvm Entre/gang: 12,2 m²

Vaskerom: 5,7 m²

Stue: 40,1 m²

Kjøkken: 10,6 m²

Kontor: 6,8 m²

Bad: 5,9 m²

Soverom 1: 9,9 m²

Soverom 2: 12,4 m²

Soverom 3: 10,6 m²

BRA-e: 5 kvm Bod: 4,9 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

124 kvm Terrasse

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Bod: 15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1095.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med terrassearealer, grøntarealer, gruset tun og parkering. Eiendommen har flere flotte uteplasser rundt boligen, som gir gode muligheter for å flytte seg etter solen.

Det er kommabruk på eiendommen, noe som innebærer at den består av to ulike bruksnummer (44 og 49) som ligger over hverandre, men som eies av samme eier. Det er totalen av disse som utgjør tomtestørrelsen.

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

Boligen har en rolig og landlig beliggenhet på Uthella i Radøy kommune, perfekt for dere som ønsker fredelige omgivelser og nærhet til naturen. Eiendommen ligger skjermet til, samtidig som man har praktisk avstand til nødvendige servicetilbud.

Det er ca. 6 minutters kjøretur til både Bøvågen og Manger. I disse områdene finner man blant annet dagligvarebutikker, samt et utvalg av tjenester som apotek, lege, treningssenter og vinmonopol på Manger. Her finnes også skole og barnehage i nærområdene.

For den som setter pris på aktivitet og friluftsliv, ligger Hordabøhallen kun ca. 7 minutters kjøretur unna. Her tilbys gode idrettsfasiliteter med blant annet gress- og kunstgressbane, samt fine turområder.

Ønsker man et større handelstilbud, ligger Amfi Knarvik ca. 30 minutter unna. Mongstad nås på omtrent 30 minutter, mens Bergen sentrum ligger rundt 55 minutters kjøretur fra boligen. Beliggenheten gir en god kombinasjon av landlig ro og tilgjengelighet til servicetilbud og arbeidsplasser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

- Bø barnehage
- Prestmarka barnehage
- Hordabø skole
- Manger skole

- Radøy ungdomskole
- Austrheim vidergående skole

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Skrått yttertak tekket med takstein.

Det er tekket med takstein og shingel, og har tilstrekkelig helning.

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående trekledning

Vinduer:

Vinduer med isolerglass.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong 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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. 2023. lekkasje i elastisk fuge dusj hjørne førte til vannintrenging tilstøtende rom. noen sprekker i veggfliser i tørrsone bad pr.d.d.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: skiftet isolasjon veggplater (osb) mdf plater gulv (laminat).

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: bygget platting utenfor ingangsparti. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Beskrivelse av arbeidet: gml eiger bygget utvendig bod.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. observert muselort loft og utvendig bod vinter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja. ikke godkjent avkjørsel fra eiendom har innhentet papirer og arbeid tegninger for hva som må utbedres for evt godkjennelse.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. utvendig bod. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja. avkjørsel ikke godkjent. foreligger ikke ferdigattest.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. jacuzzi lekker litergrann. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Radøyvegen 2258. Dette er en flott enebolig over ett plan med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Eiendommen har en landlig og fredelig beliggenhet med svært gode solforhold og fine utearealer som inviterer til både avslapning og hyggelige stunder. Boligen passer godt for både familier og par, med korte avstander til hverdagstilbud som skole, barnehage og dagligvare.

Gang/entré:

Gangen er lys og romslig med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Den er malt i en tidsriktig farge som gir et moderne og innbydende uttrykk, samtidig som den praktiske planløsningen sikrer enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:

Stuen har et stort areal på 40,1 m² og oppleves som lys, luftig og svært innbydende. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en åpen og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både spisegruppe og en romslig sittegruppe, noe som gjør stuen ideell for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Peisovnen skaper en lun og hyggelig stemning på kjølige dager.

Kjøkken:

Kjøkkenet på 10,6 m² har profilerte fronter i mørk utførelse og byr på rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frysedel. Gode vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom på henholdsvis 9,9 m², 12,4 m² og 10,6 m². Rommene har gode møbleringsmuligheter, med plass til både seng, garderobeløsning og øvrig innredning.

Kontor:

Praktisk kontorrom på 6,8 m² med fleksible bruksmuligheter, perfekt som hjemmekontor, hobbyrom eller ekstra oppbevaringsplass. Rommet har vindu som gir naturlig lys og en lys utforming som skaper et trivelig arbeidsmiljø.

Bad:

Badet er på 5,9 m² og har fliser på både gulv og vegger, noe som gir et tidløst uttrykk. Innredningen består av benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, toalett fra byggeår samt et nyere dusjkabinett. Lyse baderomsmøbler bidrar til et pent og innbydende preg. Badet er også utstyrt med behagelig gulvvarme.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom på 5,7 m² med malt epoxygulv og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon. Vaskerommet er plassert ved ytterdøren, noe som er spesielt praktisk for barnefamilier.

Bod:

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter, blant annet en utvendig bod på 4,9 m² like ved inngangen. I tillegg finnes to utvendig boder i trekonstruksjon med støpt fundament, bindingsverk og liggende trekledning, tekket med papp på tomten.

Standard

Innvendig overflater:

Innvendige gulv med laminat.

Innvendige vegger og himling med 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 > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert. Tekking på tilbygget bod med slitasje og avvik på montering.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Det må påregnes snarlige tiltak knyttet til tekking på bod.

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. Det er avvik: Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert. Noe begrenset utlufting på raft lokalt og noe spor etter mus registrert.

Tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Noe slitasje i overganger registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Dører fra byggeår har bruks og aldersslitasje.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av dører på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Slitasje i dekke og rekkverk.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper: Noe slitasje i treverk registrert.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Spor etter lekkasje og slitasje på vannskap.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Jevnlige tilsyn anbefales frem til utskiftning besluttes.

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 > Ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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 > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Noe slitasje i overganger og skjøter registrert.

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Noe slitasje på overflate registrert.

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

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

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Noe forhøyet fultverdi målt i synlig treverk. Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn.

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

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

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. Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes.

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

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

tiltak: Må ses i sammenheng med tidligere registrert utetthet i badet og fuktspærre mot grunn. Jevnlig tilsyn anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Det er dokumentert utetthet i våtsonen mot tilstøtende rom der følgeskade er utbedret og kabinett montert.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes tiltak og da må badet i sin helhet oppgraderes. Kabinett må nyttes frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Tiltak: 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.

Følgende utstyr og innbo medfølger ikke handelen:

- Hvit nøkkelskap i gange/entren.

Hvitevarer

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

Hvitvarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapperater.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom med plass til flere biler. Det gjøres samtidig oppmerksom på at avkjørsel til eiendommen ikke er godkjent. Det foreligger vedtak fra Vestland fylkeskommune om avkjørsel på vilkår, datert 17.06.2025, men avkjørselen er ikke ferdig opparbeidet eller godkjent.

Inntil endelig godkjenning foreligger, anses adkomst- og parkeringsforholdene som ikke godkjent og ulovlig. 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.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Peisovn i stuen.

Varmekabler i gulv på vaskerom og bad.

Elektrisk panelovn på soverom 2.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

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 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (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))

61 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 470 840 (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 8 068 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 5 580,-

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 867 300 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 469 199 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.

Det 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 430, bruksnummer 44 i Alver kommune. Gårdsnummer 430, bruksnummer 49 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:

4631/430/44:

16.02.1999 - Dokumentnr: 966 - Erklæring/avtale
bestemmelse om vedlikehold

- Eier av gnr. 430 bnr. 43 deltar i vedlikehold av privat vei fra avkjørsel fra fylkesvegen, via gnr. 430 bnr. 37 og bnr. 44, frem til grensen mot bnr. 44. Vedlikeholdet skal utføres etter nærmere avtale mellom eierne av de aktuelle eiendommene.

12.10.1987 - Dokumentnr: 7703 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4631 Gnr:430 Bnr:37

12.12.1990 - Dokumentnr: 10541 - Målebrev

AREAL: 570,2 m²

01.01.2020 - Dokumentnr: 465359 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1260 Gnr:30 Bnr:44

02.11.1987 - Dokumentnr: 8409 - Bestemmelse om veg/Bestemmelse om
vannledning.

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:430 Bnr:37

- Rett til å føre vassledninger over hovedbruket og frem til tomten.
- Rett til å føre spillvann fra tomten over hovedbruket og frem til bekk ved riksvegen.
- Rett til veitilkomst over hovedbruket sin avkjørsel fra fylkesvegen og frem til eiendommen sin grense.

16.02.1999 - Dokumentnr: 966 - Bestemmelse om veg/ vann/kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:430 Bnr:37

-

- Rett til å føre vassledninger over hovedbruket og frem til tomten.
- Rett til å føre spillvann fra tomten over hovedbruket og frem til bekk ved riksvegen.

19.02.2001 - Dokumentnr: 1375 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4631 Gnr:430 Bnr:37

19.02.2001 - Dokumentnr: 1375 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere.

- Kart og delingsforretning over parsell av gnr 30, bnr 37.

01.01.2020 - Dokumentnr: 513063 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1260 Gnr:30 Bnr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen. Det foreligger imidlertid en midlertidig brukstillatelse datert 04.10.2000, med gyldighet til 10.11.2000.

Følgende arbeider og merknader gjensto før ferdigattest kunne utstedes: Avkjørselen til boligen har ikke akseptabel standard. Ferdigattest vil ikke bli gitt før avkjørselen er utbedret i samsvar med gjeldende krav. Når ny avkjørsel er etablert, skal eksisterende avkjørsel fjernes, og området skal istandsettes og beplantes.

Det foreligger vedtak fra Vestland fylkeskommune om avkjørsel på vilkår, datert 17.06.2025, for eksisterende bolig på gnr. 430 bnr. 44 langs fv. 5484 i Alver kommune. Avkjørselen er ikke endelig godkjent, og må opparbeides/utbedres i samsvar med gitte krav til blant annet sikt, bredde, svingradius og overvannshåndtering. Når avkjørselen er ferdig opparbeidet, skal dette meldes inn for endelig godkjenning. Arbeidet må være igangsatt innen tre år fra vedtaksdato.

For å få vedtaket som gir tillatelse til å bruke avkjørselen til det omsøkte tiltaket, måtte de fastsatte vilkårene oppfylles. I vedtaket står det som følgende:

- "1. Løyvet gjelder tilkomst til enebolig på eiendommen gnr. 430 bnr. 44 .
2. Avkjørselen skal være plassert i samsvar med vedlagt situasjonsplan.
3. Avkjørselen skal utformes i tråd med vedlagt prinsippsskisse «Krav til utforming av avkjørsel». Kravene er blant annet:
 - a. Siktkravet er 45 meter fri sikt i begge retninger fra et øyepunkt 4 meter inn i avkjørselen. Det kan ikke være sikthinder i siktsonen høyere enn 0,5 meter fra nivået på vegbanen. Svingradius skal være 4 meter. Svingradius skal avgrenses mot sideterrenget med betongkant, grøft eller annen avvisende kant.
 - c. Avkjørselen skal ha et jevnt fall på 5 cm de to første meterne fra fylkesveg og inn på tilkomstvegen, slik at overvann ikke renner ut i fylkesvegen.
4. Det må være opparbeidet snuplass på egen grunn, slik at det ikke er nødvendig å manøvrere og rygge på offentlig veg.
5. Dette vedtaket gjelder bare tilknytningspunktet til offentlig veg, fylkesveg. Søker må selv avklare de private eiendomsforholdene og innhente de nødvendige rettigheter som trengs for bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisisiktsoner og adkomstveg. Disse rettene bør tinglyses.
6. Arbeidet må være startet opp innen tre - 3 - år etter at vedtaket er gitt, om ikke faller løyvet bort.
7. Tiltaket må være avklart etter plan- og bygningsloven § 27-4."

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.

Det foreligger stemplede tegninger fra kommunen, men det er noe avvik fra disse.

- I de opprinnelige tegningene er boden omgjort til vaskerom. Dette kan utgjør et

søknadspliktig tiltak.

- Terrassen ved inngangspartiet er i senere tid bygget på rundt deler av huset. Dette kan utgjøre et søknadspliktig tiltak.
- Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver knyttet til bodene på eiendommen. Frittstående boder kan være unntatt søknadsplikt forutsatt at vilkårene er oppfylt. Lovligheten er derfor ikke dokumentert og 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.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Godkjenning av søknad om oppføring av bolig (brutto grunnflate 132 m²) datert 22.01.1998
- Reviderte tegninger (fasade og plan) datert 17.06.1999
- Søknad om oppgradering av minirensesanlegg og utslipp 07.08.1999
- Søknad om enkle tiltak (oppføring av typehus fra Hedalm Anebyhus AS) datert 17.09.1999
- Melding om byggestart til offentlig myndighet (Hedalm Anebyhus AS) 10.02.2000:
- Søknad om etablering/utvidelse/flytting av avkjørsel til to boliger datert 02.05.2000.
- Uttalelse til søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel datert 16.06.2000.
- Uttalelse til brev om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (tidligere godkjenning fra 1987 omtales) datert 11.09.2000
- Betinget forhåndsgodkjenning for flytting/utbedring av avkjørsel med krav om ferdigstilling innen 3 år datert 30.11.2000
- Kommunen etterspør status på utbedret avkjørsel datert 09.05.2003
- Vedtak fra Vestland fylkeskommune om avkjørsel på vilkår, 17.06.2025
- Tegning/ prinsippsskisse av Krav til utforming av avkjørsel

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

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.10.2000.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei beliggende på naboeiendom, med tinglyst rett til å benytte eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen samt ferdsel over nevnte eiendom frem til egen eiendomsgrense.

Rett til å bruke eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen og videre ferdsel over naboeiendommer fram til egen grense.

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 privat avløpsnett (septiktank).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men den er avsatt til LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende etter kommuneplan.

Kommuneplan:

Planid: 12602013000200

Plannavn: Radøy, delrevisjon 2018

Ikrafttådt: 20.06.2019

- Arealet er avsatt til LNFR-areal ,Spredt 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.

Legalpant

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

Konsesjon

Det er kommabruk på eiendommen, noe som innebærer at den består av to ulike bruksnummer (44 og 49) som ligger over hverandre, men som eies av samme eier.

Bnr 49 er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er i utgangspunktet betinget av at tomten blir bebygd innen fem år men etter samtale med kommunen vil ikke dette bli gjeldende som følge av to bnr. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900,-, markedsføringspakke kr 20 000,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger/overtakelse per stk kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 200,-. 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

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

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

30.04.2026



I/B
INDERHAUG BOLIGFOTO

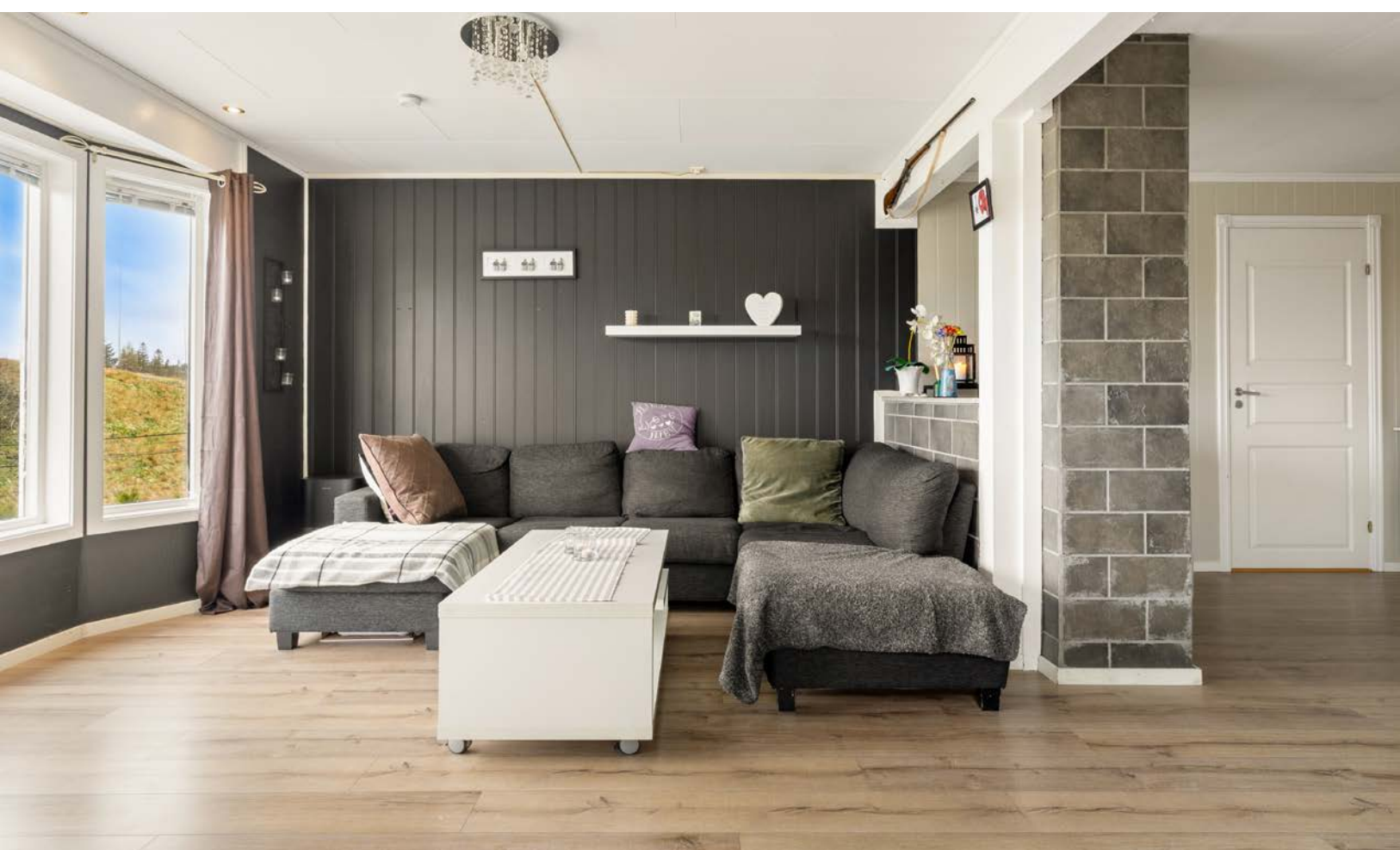
PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











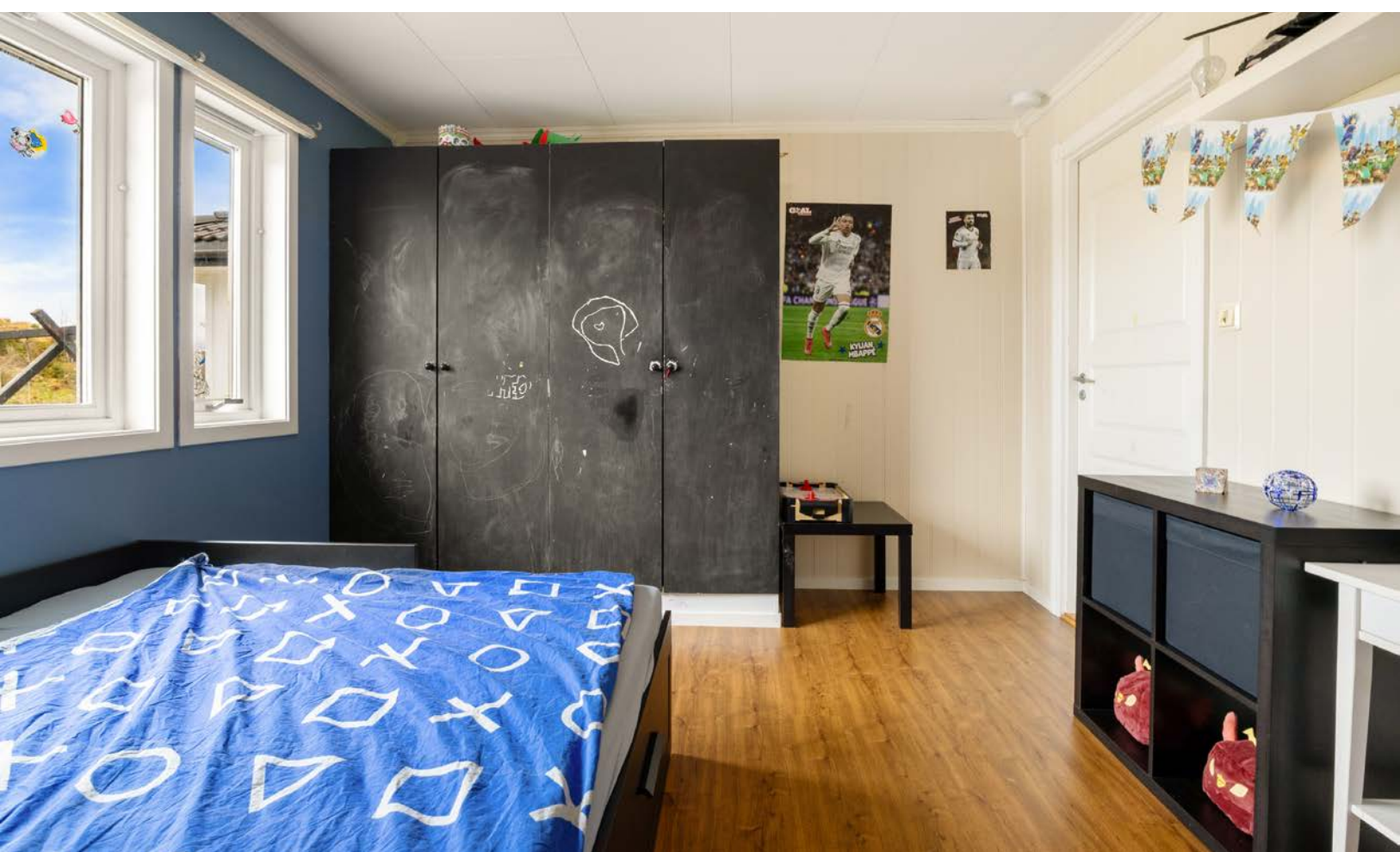




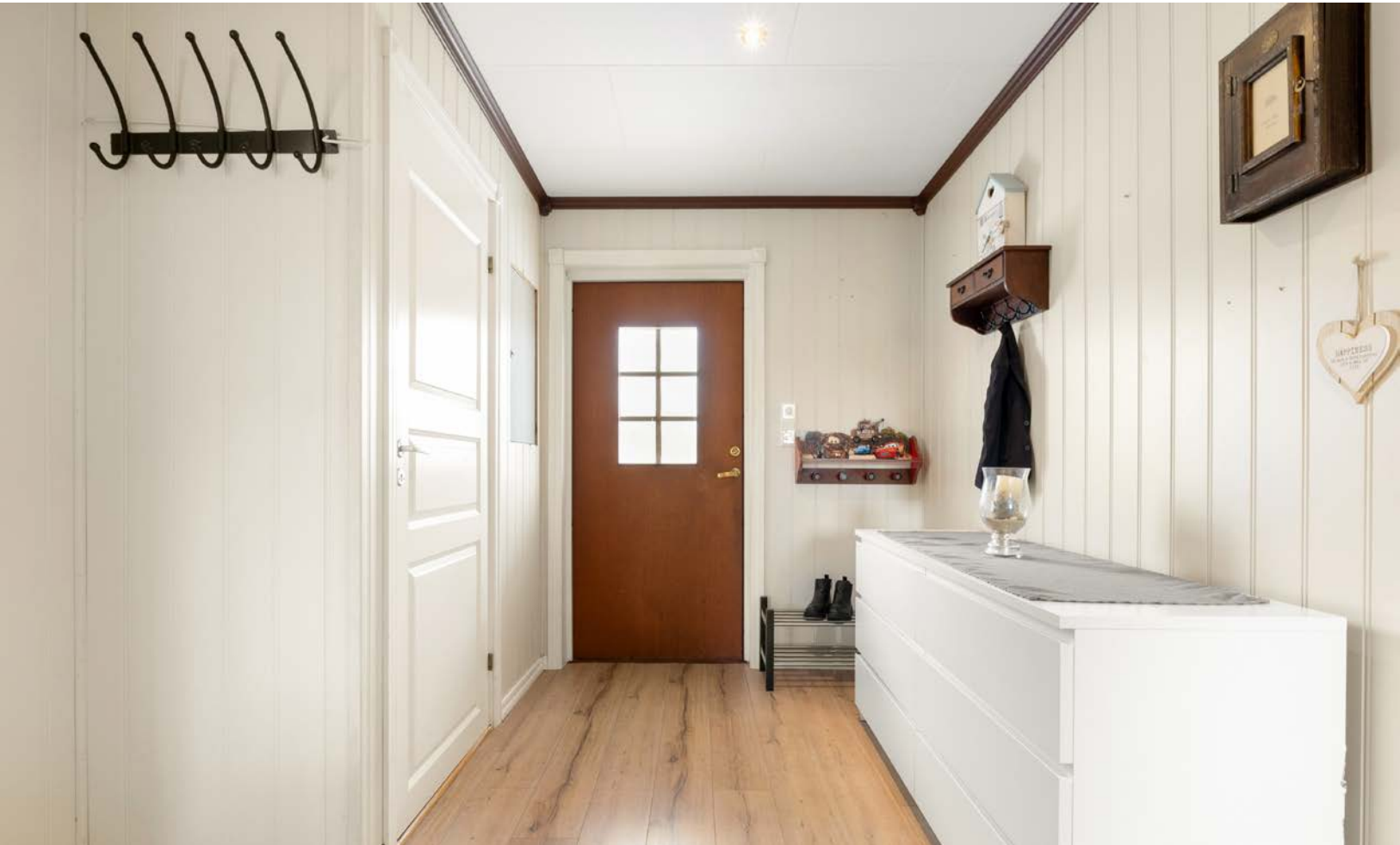






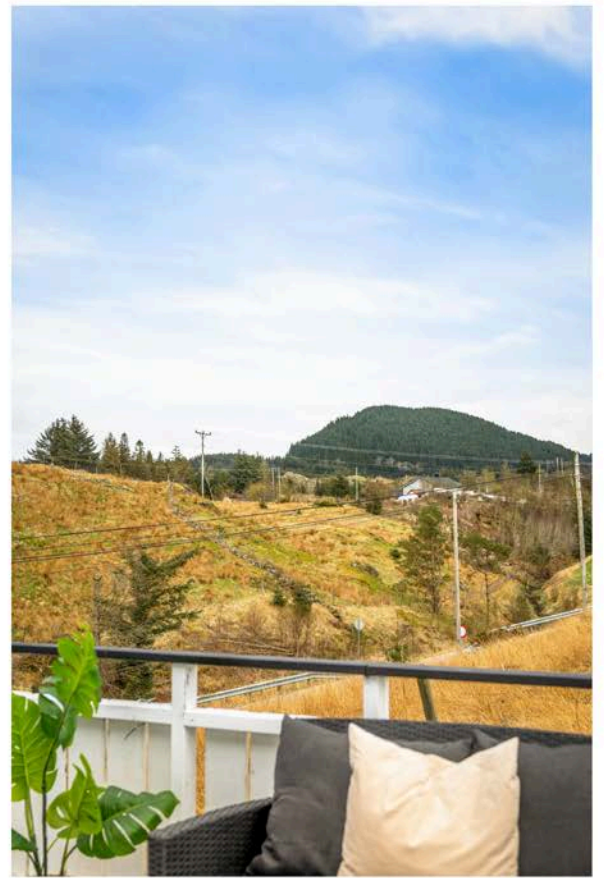



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Radøyvegen 2258 , 5936 MANGER

 ALVER kommune

 gnr. 430, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2432

Eiendomsverdi ref nr: ZW4015

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

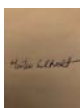



7-Fjellstakst as

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 på et plan med stor terrasse og separat bod.
Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har støpt plate på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein.

Bygningen er oppført i 2000, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekkes med takstein og shingel, og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår og vegger er kledd med stående trekledning fra samme
Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe slitasje i nedre deler.
Kledning avsluttes lokalt tett mot bakke og er utsatt for fuktopptrekk.

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, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med isolerglass fra 2000.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Enkel trapp for tilkomst til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

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

Element pipe med heldekkende beslag over tak
Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbar. Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med malt epoxy på gulv og malte plater på vegg.
Plastsluk og med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbar resultat.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over og toalett fra byggeår.
Nyere dusjkabinett montert etter påvist utetthet.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik.
Benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom
200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er fra byggeår uten opplysning om endringer i ettertid.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Terrorng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank fra byggeår

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.

Noe endret planløsning der bod er omgjort til vaskerom og utvendig bod er tilbygget.
Endringene er søknadspliktig.

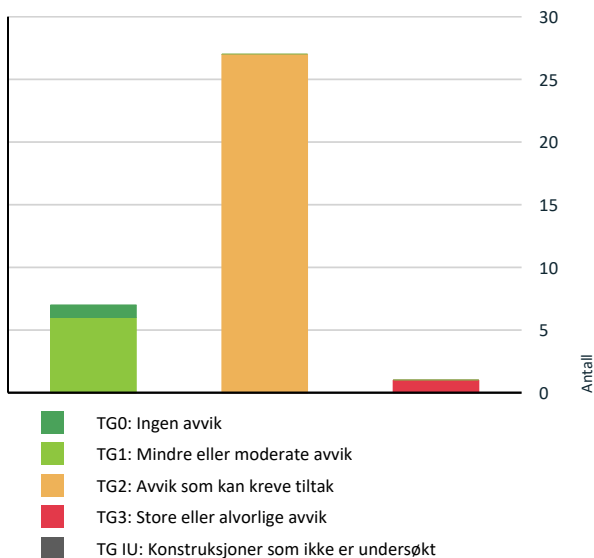
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

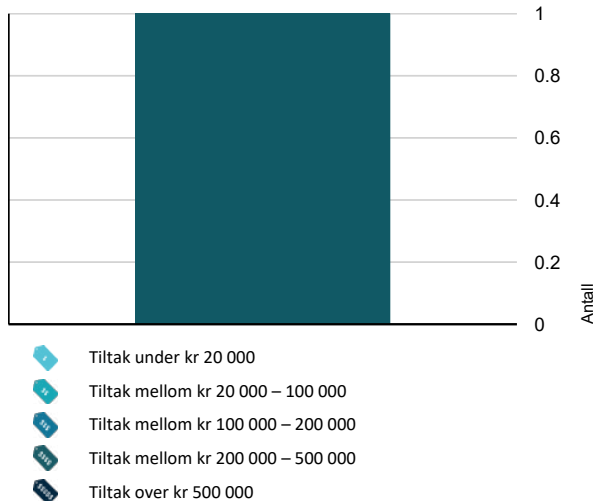
Sammendrag av boligens tilstand

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. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert 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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

- ! **Tomteforhold > Septiktank** [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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

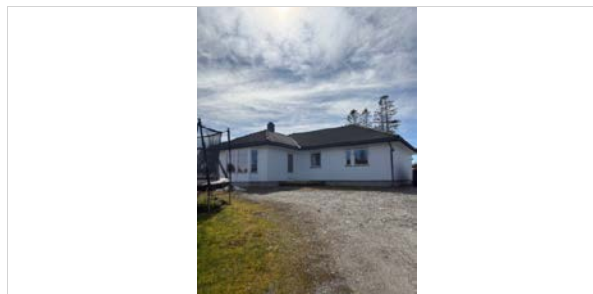
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2000

Kommentar**Anvendelse**

Beboelse

Standard

Enebolig fra 2000 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med takstein og shingel, og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert

Tekking på tilbygget bod med slitasje og avvik på montering

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Det må påregnes snarlige tiltak knyttet til tekking på bod.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp fra byggeår, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår og vegger er kledd med stående trekledning fra samme Kledning fremstår normalt vedlikeholdt. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe slitasje i nedre deler. Kledning avsluttes lokalt tett mot bakke og er utsatt for fuktopptrekk.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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, skadedyr og andre avvik.

Vurdering av avvik:

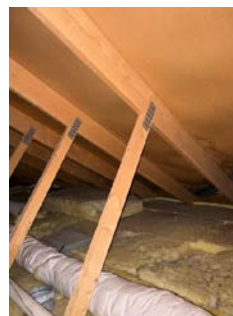
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert
Noe begrenset utlufting på raft lokalt og noe spor etter mus registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2000. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Dører fra byggeår har bruks og aldersslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av dører på sikt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

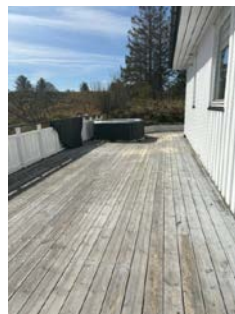
- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp for tilkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



↓ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



↓ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element pipe med heldekkende beslag over tak
Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med malt epoxy på gulv og malte plater på vegg.
Plastsluk og med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

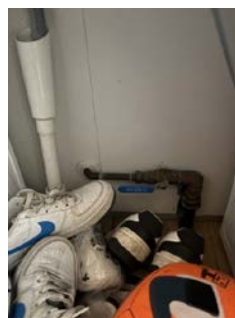
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og skjøter registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt 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 avvik:

Noe slitasje på overflate registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

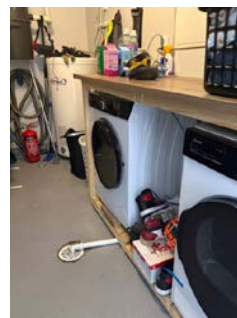


1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe forhøyet fultverdi målt i synlig treverk.
Må ses i sammenheng med fuktsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

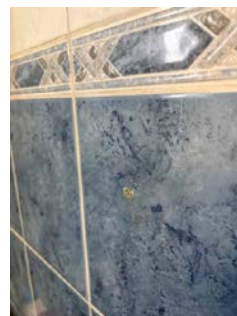
Det er dokumentert utetthet i våtsonen mot tilstøtende rom der følgeskade er utbedret og kabinett montert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes tiltak og da må badet i sin helhet oppgraderes. Kabinett må nyttes frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

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.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belsning over og toalett fra byggeår.

Nyere dusjkabinett montert etter påvist utetthet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må ses i sammenheng med tidligere registrert utetthet i badet og fuktsperre mot grunn.

Jevnlig tilsyn anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik.
Benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Spor etter lekkasje og slitasje på vannskap

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Jevnlig tilsyn anbefales frem til utskifting besluttes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken , bad og vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er fra byggeår uten opplysning om endringer i ettertid.

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.
2000
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?
Nei
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? Sjekk 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 fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport Septiktank

Beskrivelse

Septiktank fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	117	5		122	124
SUM	117	5			124
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, vaskerom, stue, kjøkken, kontor, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

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:
Entre/gang: 12,2
Vaskerom: 5,7
Stue: 40,1
Kjøkken: 10,6
Kontor: 6,8
Bad: 5,9
Soverom 1: 9,9
Soverom 2: 12,4
Soverom 3: 10,6
Bod: 4,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe endret planløsning der bod er omgjort til vaskerom og utvendig bod er tilbygget.
Endringene er søknadspiktig.

Nyere håndverkstjenester

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

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)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	117	5
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Vivian Steindal Lilletvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	430	44		0	570 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Radøyvegen 2258

Hjemmelshaver

Lilletvedt Mats Ulriksen, Lilletvedt Vivian Steindal

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 har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bod med enkel standard og ukjent alder

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Bod i trekonstruksjon med plattform på støpte fundamenter, bindingsverk med liggende trekledning og tekking med papp. Stor terrasse i tilknytning til bygget.

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
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	20.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.04.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

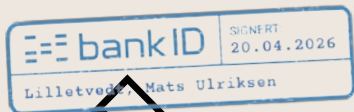
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mats Ulriksen lilletvedt

Vivian Steindal Lilletvedt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Radøyvegen 2258

5936 Manger

4631-430/44/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

2023

lekkasje i elastisk fuge dusj hjørne førte til vanninntrenging tilstøtende rom.

noen sprekker i veggfliser i tørrsone bad pr.d.d

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: skiftet isolasjon veggplater (osb) mdf plater gulv (laminat)

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: bygget platting utenfor ingangsparti

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: gml eiger bygget utvendig bod

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**

observert muselort loft og utvendig bod vinter

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

ikke godkjent avkjørsel fra eiendom

har innhentet papirer og arbeid tegninger for hva som må utbedres for evt godkjennelse

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

♦ **Ja**

utvendig bod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

avkjørsel ikke godkjent

foreligger ikke ferdig attest

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

jacuzzi lekker litergrann

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Kommune



Radøy kommune
Boks 54
5931 Manger
Tlf. 56 349000

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)

Hedalm Andebyhus distrikt Bergen
Strandgaten 19 boks 30
5803 Bergen

Tiltakshavar (namn, adresse)

Stein Åge Haugsvær
5936 Manger

Mellombels bruksløyve er gitt for

Elgedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	30	44		

SPESIFIKASJON

Kva slag bygg/tiltak

Einebustad

Vedtatt gjort av

Radøy kommune

Vedtatt dato

Saksnr

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

 heile bygget

 følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført

Må vere fullført innan (dato)

Merknader

Avkjørslen til bustaden har ikkje akseptabel standard. Ferdigattest vil ikkje bli gjeve før avkjørsle er utbetra til gjeldande krav.

Dette arbeidet skal ferdig stillast innan

10-11-2000

Når avkjørselen er ferdig skal eksisterande avkjørsle gravast vekk og området skal planerast til.

Garanti for at manglane blir retta

 Ja

 Nei
UNDERSKRIFT

Stad

Manger

Dato

04.10.2000

Stempel/underskrift

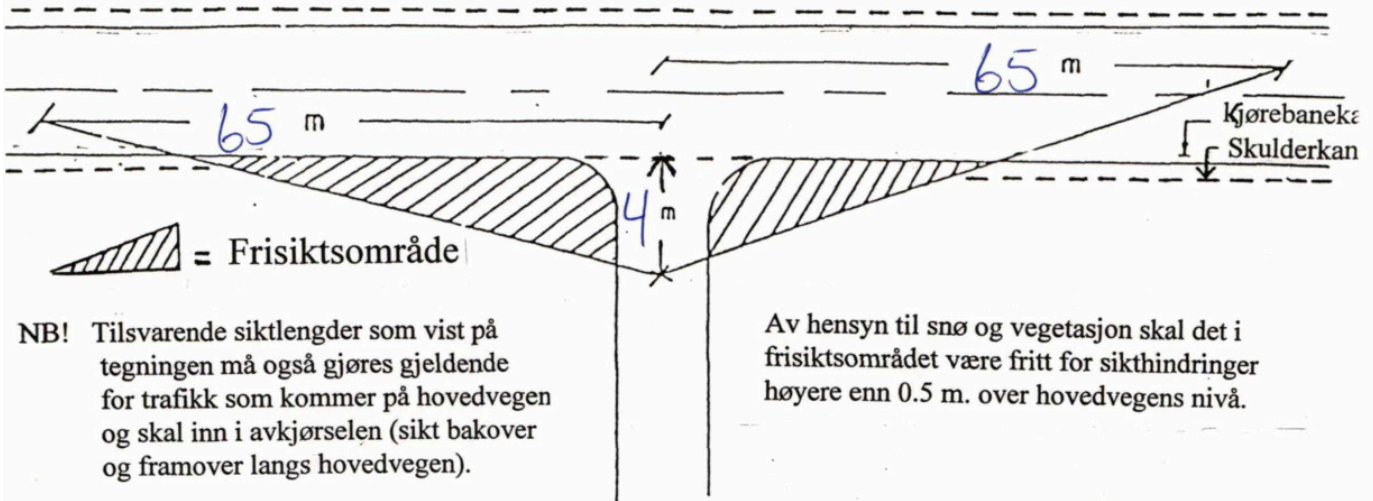
STADØY KOMMUNE
Teknisk kontor
Sveinung Tølt
Manger

KOPI SENDT TIL

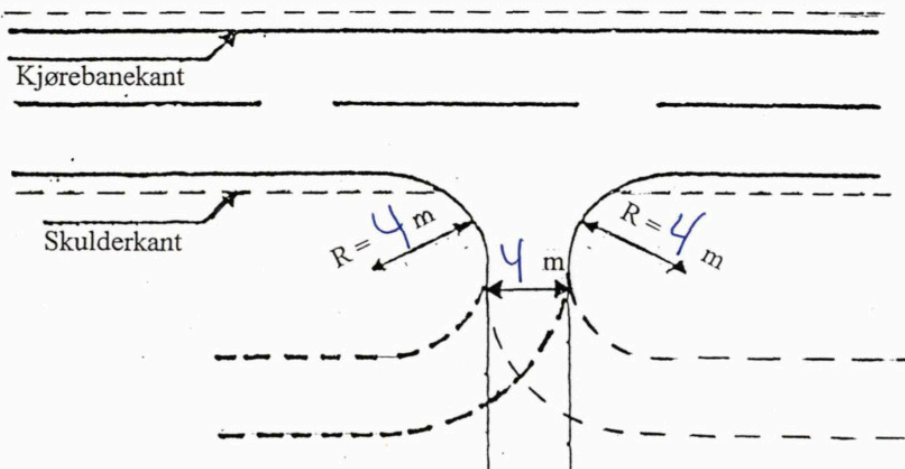
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Tiltaks haver	Stein Å Haugsvær 5936 Manger
Funksjon		
Funksjon		
Funksjon		
Funksjon		
Funksjon		

PRINSIPPSKISSE

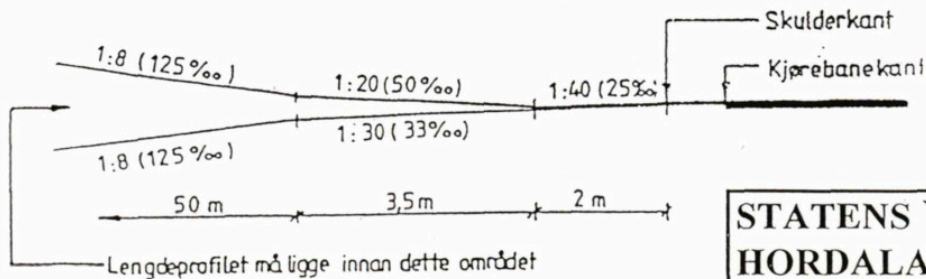
Krav til frisikt for avkjørsla :



Krav til svingradius for avkjørsla :



Krav til lengdeprofil for avkjørsla / tilkomstveg :

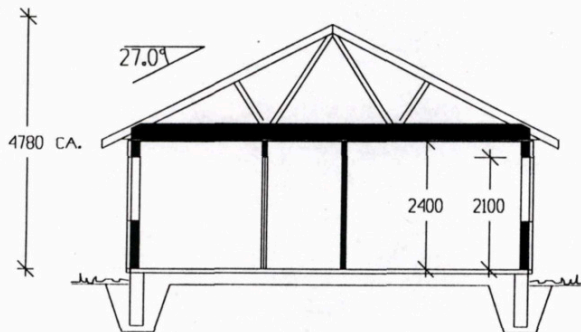


**STATENS VEGVESEN
HORDALAND**

Jnr.	20000 2353-004
Ark.nr.	775 - 1260

Vedt. 7.

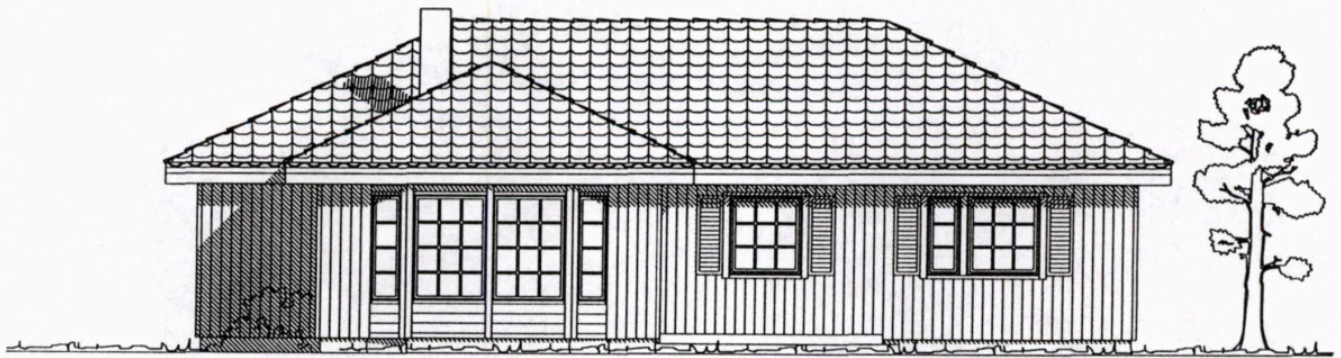
RADØY KOMMUNE
 Teknisk kontor
 5120 MANGER




AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	132,0 m ²
BRA KJELLERPLAN (0,2)	- m ²
BRA U-ETASJEPLAN (0,5)	- m ²
BRA 1.ETASJEPLAN (1,0)	117,0 m ²
BRA 2.ETASJEPLAN (0,6)	- m ²
BRA LOFTSPLAN (0,3)	- m ²
BRUKSAREAL TOTALT	117,0 m ²
BEREGNET AREAL (BA)	117,0 m ²
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	117,0 m ²

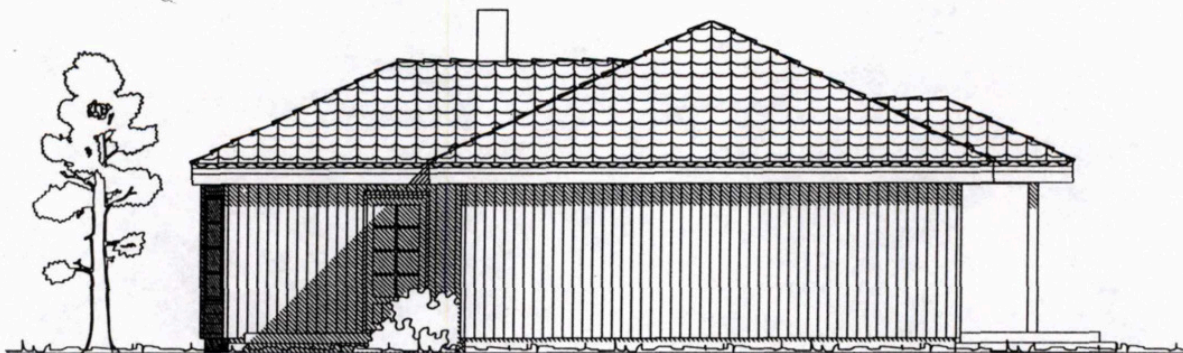
685010DS

Kontrakt nr.	Kunde STEIN AGE HAUGSVÆR	Målestokk 1 : 100	Dato 15.10.98	Tilbud nr.	
Hustype SOLSTADspv	501 SNITT OG AREALER	Tegn. nr. E0:117 5128-212 A	Sign. DAG	Rev. Dato 17.06.99	Rev. Sign M.A.F
Mål 1 mm på innv. bind, verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.					 Hedalm Anebyhus AS



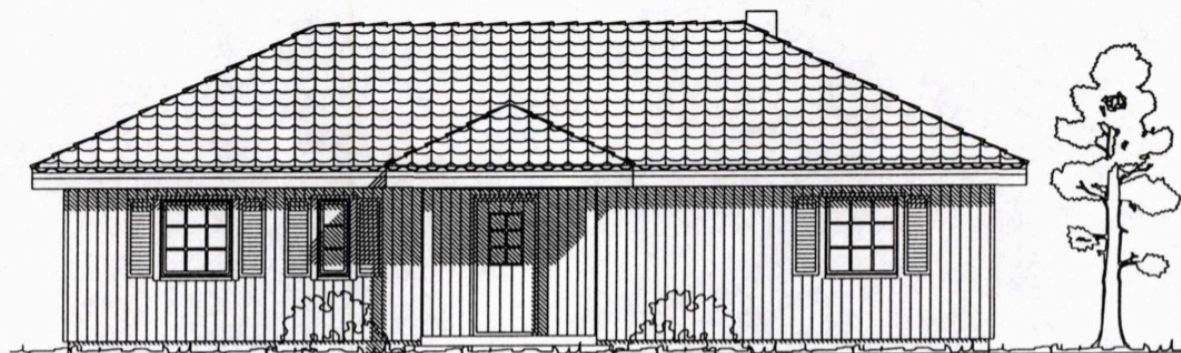
RADØY KOMMUNE
 Teknisk kontor
 5120 MANGER

Kunde STEIN AGE HAUGSVÆR	Målestokk 1 : 100	Dato	15.10.98	Tilbud nr.	
		Sign.	DAG	Rev. Dato	17.06.99
SOLSTADspv	504 FASADE 1	Tegn. nr.	E0:117 5128-212 A	Rev. Sign	M.A.F
<small>Innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.</small>					 <small>DATA DESIGN</small>



RADØY KOMMUNE
 Teknisk kontor
 5120 MANGER

Kunde STEIN AGE HAUGSVÆR	Målestokk 1 : 100	Dato	15.10.98	Tilbud nr.	
		Sign.	DAG	Rev. Dato	17.06.99
SOLSTADspv	505 FASADE 2	Tegn. nr.	E0:117 5128-212 A	Rev. Sign	M.A.F
på innv. bind. verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.					Hedalm Aneby DATA DESIGN



RADØY KOMMUNE
 Teknisk kontor
 5120 MANGER

Kunde STEIN AGE HAUGSVÆR	Målestokk 1 : 100	Dato 15.10.98	Tilbud nr.
		Sign. DAG	Rev. Dato 17.06.99
SOLSTADspv	506 FASADE 3	Tegn. nr. E0:117 5128-212 A	Rev. Sign M.A.F





DATA DESIGN

på Innv. bind. verk/opusset mur. Løse skodder og sprosser Inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.



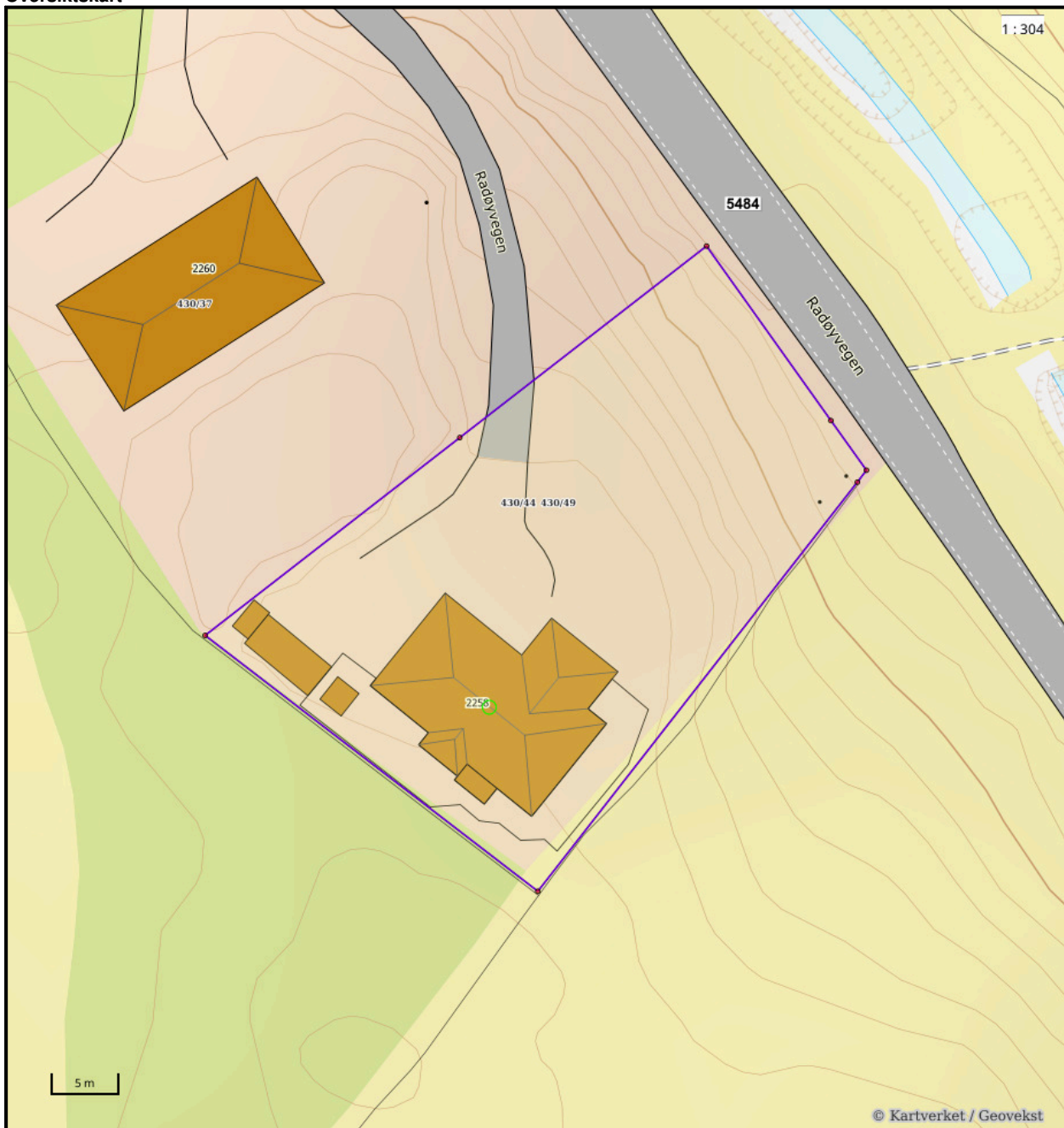
RADØY KOMMUNE
 Teknisk kontor
 5120 MANGER

Kunde STEIN AGE HAUGSVÆR	Målestokk 1 : 100	Dato	15.10.98	Tilbud nr.	
		Sign.	DAG	Rev. Dato	17.06.99
OLSTADspv	507 FASADE 4	Tegn. nr.	E0:117 5128-212 A	Rev. Sign	M.A.F
Innv. blind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.					 

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Alver KNR 4631 - GNR 430 / BNR 44 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

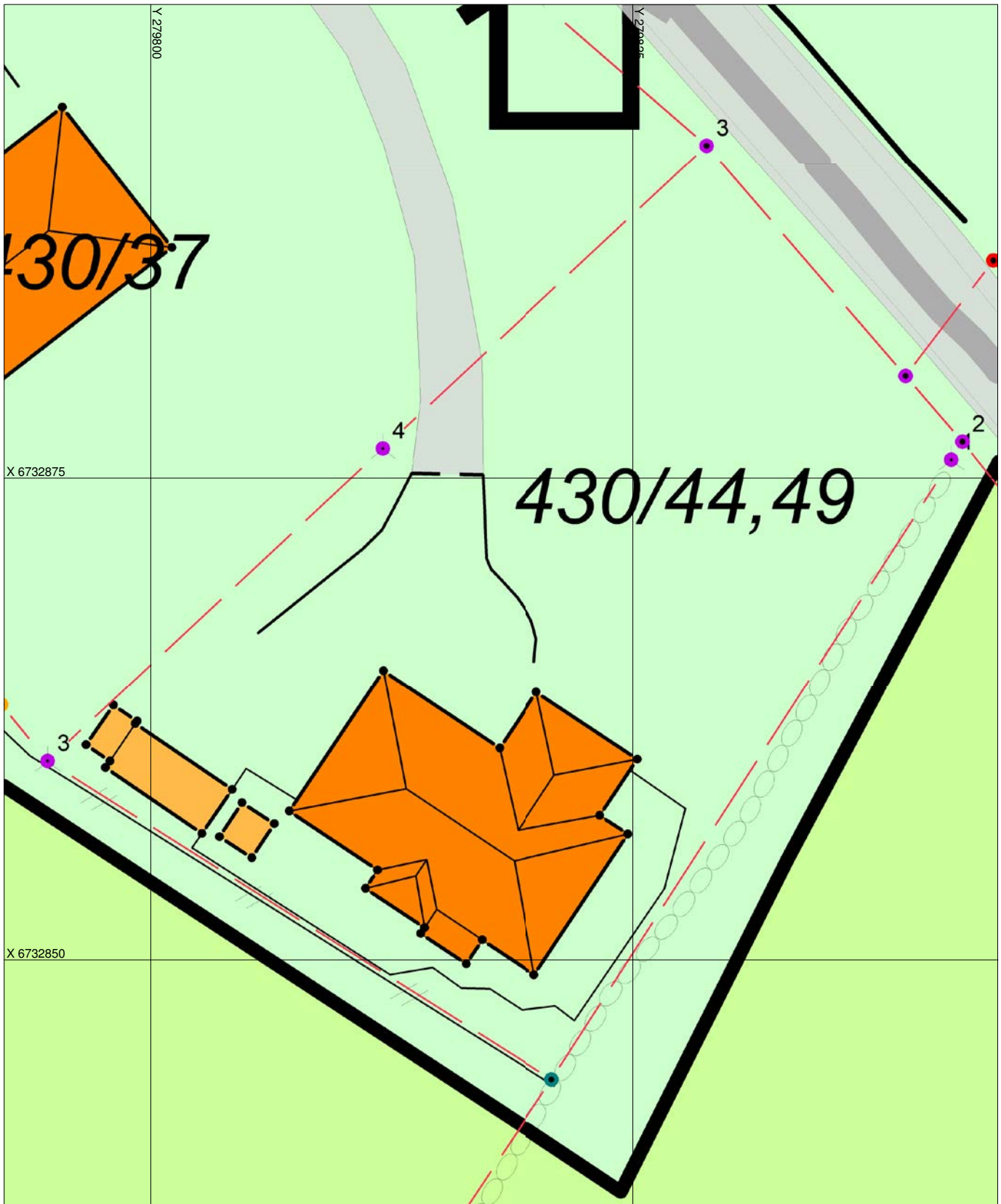
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer




- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler



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



Bygninger

-  Boligbygg
-  Andre bygg
-  Annen bygning

Matrikkelkart

-  Målt eigedomsgrense
-  Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 430/44
Målestokk: 1:250
Dato: 23.04.2026
UTM sone 32 EUREF89



Nabolagsprofil

Radøyvegen 2258

Offentlig transport

🚶 Håland sør 4 min 🚶
Linje 325, 326 0.4 km

✈️ Bergen Flesland 1 t 12 min 🚶

Skoler

Hordabø skule (1-7 kl.) 5 min 🚶
124 elever, 7 klasser 4.2 km

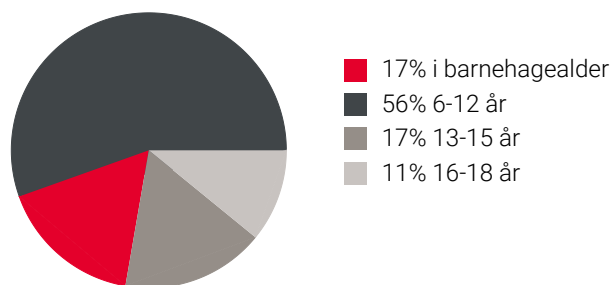
Manger skule (1-7 kl.) 7 min 🚶
182 elever, 10 klasser 6 km

Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 7 min 🚶
173 elever, 14 klasser 6.2 km

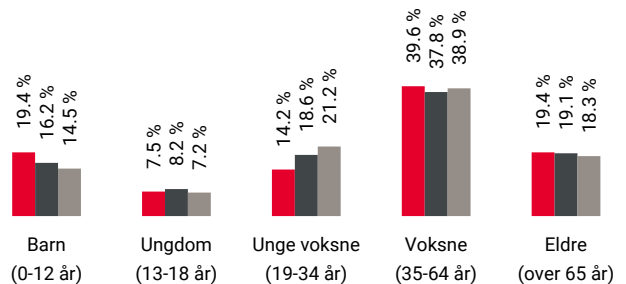
Austrheim vidaregåande skule 22 min 🚶
250 elever, 19 klasser 19.1 km

Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 29 min 🚶
300 elever 26.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vågenes	135	66
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bø barnehage (1-5 år) 6 min 🚶
47 barn 4.6 km

Prestmarka barnehage (0-5 år) 7 min 🚶
95 barn 6.1 km

Sæbø barnehage (0-5 år) 17 min 🚶
41 barn 15.9 km

Dagligvare

Bunnpris Bøvågen 5 min 🚶
PostNord 4.1 km

Coop Extra Manger 6 min 🚶
Post i butikk, PostNord 5.8 km

Sport

🏀 Hellaneset - ballbinge 20 min 🚶
Ballspill 1.8 km

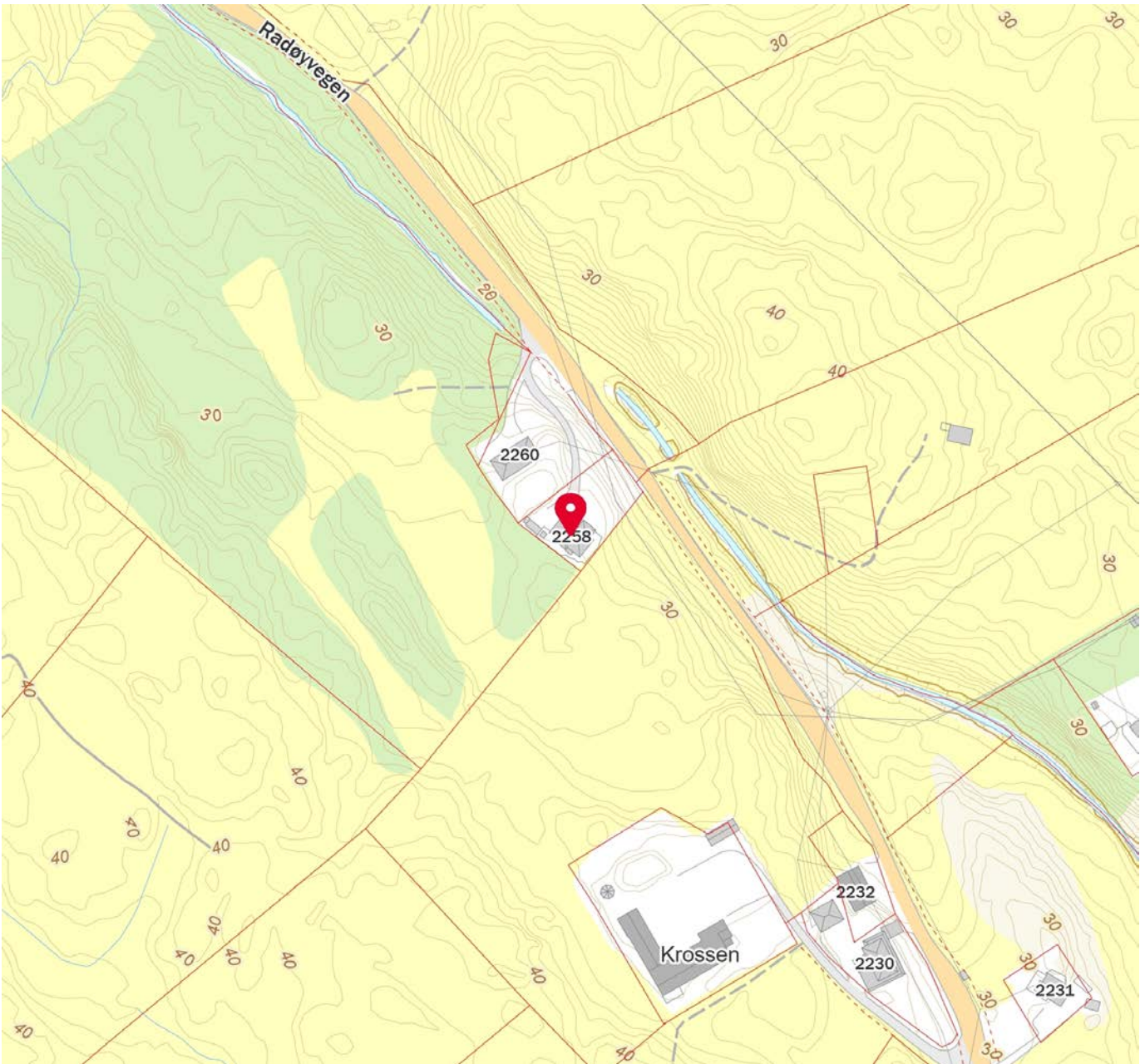
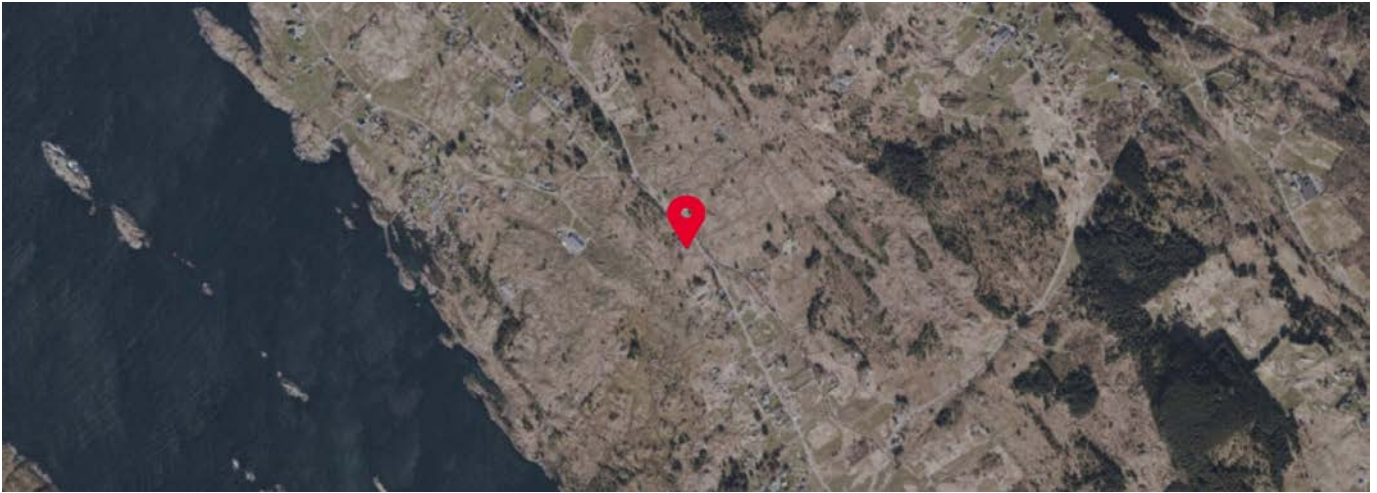
🏈 Hordabøhallen - fleirbrukshall 7 min 🚶
Aktivitetshall 5.3 km

🏊 MOVA Manger 7 min 🚶

🏊 MOVA Austrheim 22 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SILJE TOFTING
LANGARINDEN 116
5132 NYBORG

Dato	17.06.2025
Vår referanse	2025/39406-3
Deres referanse	
Saksbehandler	Ingrid Fagerbakke
E-post	Ingrid.Fagerbakke@vlfk.no
Telefon	

Avkjørselsløype på vilkår - fv. 5484 - gnr. 430 bnr. 44 - Alver kommune

Vi viser til søknad den 20.05.2025.

Saken gjelder

Det er søkt om avkjørselsløype for enebolig på gnr. 430 bnr. 44 i Alver kommune langs fv. 5484.

Det ble søkt om avkjørselsløype langs fv. 5484 ved oppføring av bolig på i 2000. Det ble da stilt krav til utbedring/flytting av avkjørsel, men bolig ble oppført uten innviglet avkjørselsløype. I 2003 etterspurte Radøy kommune bruksløype for utbedret avkjørsel. Eier ble da gjort oppmerksom på at avkjørsel må være ferdig utbedret og godkjent av Statens Vegvesen før 30.11.2003. Det foreligger ikke ferdigattest for utbedring av avkjørsel. Det må derfor søkes på nytt om avkjørselsløype for eksisterende avkjørsel.

Vedtak

Med hjemmel i veglova [§ 40](#) og [§ 43](#) gir vi avkjørselsløype på vilkår for endret eller utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 5484 til eigedomen gnr. 430 bnr. 44 i Alver kommune.

Avkjørselen er ikke lovlig før den er endelig godkjent av Vestland fylkeskommune.

For å få vedtaket som gir løyve til å bruke avkjørselen til omsøkt tiltak, så skal det vedlagte skjemaet Melding om opparbeidd/nybygd/endra avkjørsel underskrives og sendes i retur til Vestland fylkeskommune når avkjørselen er ferdig bygd eller utbedret. Vi vil så vurdere om vilkårene for å gi løyve til bruk av avkjørselen er oppfylt. Et slikt vedtak er nødvendig dokumentasjon for å vise at krav om tilkomst i plan- og bygningslova § 27-4 er oppfylt.

Vilkår for løyvet

1. Løyvet gjelder tilkomst til enebolig på eiendommen gnr. 430 bnr. 44 .
2. Avkjørselen skal være plassert i samsvar med vedlagt situasjonsplan.
3. Avkjørselen skal utformes i tråd med vedlagt prinsippsskisse «Krav til utforming av avkjørsel». Kravene er blant annet:
 - a. Siktkravet er 45 meter fri sikt i begge retninger fra et øyepunkt 4 meter inn i avkjørselen. Det kan ikke være sikthinder i siktsonen høyere enn 0,5 meter fra nivået på vegbanen.

Postadresse	Telefon	E-post	Hjemmeside	EHF-Fakturaadr.	Organisasjonsnr.
Askedalen 2 6863 Leikanger	05557	post@vlfk.no	www.vestlandfylke.no	821311632	821 311 632

- b. Svingradius skal være 4 meter. Svingradius skal avgrenses mot sideterrenget med betongkant, grøft eller annen avvisende kant.
 - c. Avkjørselen skal ha et jevnt fall på 5 cm de to første meterne fra fylkesveg og inn på tilkomstvegen, slik at overvann ikke renner ut i fylkesvegen.
4. Det må være opparbeidet snuplass på egen grunn, slik at det ikke er nødvendig å manøvrere og rygge på offentlig veg.
5. Dette vedtaket gjelder bare tilknytningspunktet til offentlig veg, fylkesveg. Søker må selv avklare de private eiendomsforholdene og innhente de nødvendige rettigheter som trengs for bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg. Disse rettene bør tinglyses.
6. Arbeidet må være startet opp innen tre - 3 - år etter at vedtaket er gitt, om ikke faller løyvet bort.
7. Tiltaket må være avklart etter plan- og bygningsloven § 27-4.

Løyvet er gitt i samsvar med «[forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg](#)» fra Vegdirektoratet (16.07.1964) og «[forskrift om behandling av avkjørselssaker for riksveg](#)» fra Samferdselsdepartementet (26.02.1982).

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet med avkjørselen kan kreve arbeidsvarsling. For mer informasjon om dette, se: <http://www.vegvesen.no/fag/Veg+og+gate/Arbeidsvarsling>

Begrunnelse av vedtaket

Vestland fylkeskommune skal i vurderingen legge vekt på hensynet til framkommelighet og trafikksikkerhet på vegen det er søkt om avkjørsel fra. Hensynet skal vurderes opp mot lokale forhold på stedet.

Fartsgrensen på stedet er 50 km/t og trafikkmengden er 1500 ÅDT (årsdøgntrafikk). Strekningen er klassifisert til holdningsklasse 3 i Rammeplan for behandling av avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveger i Vestland fylkeskommune (2021-2024).

Godkjenning til utvidet bruk av bustadsavkjørsler til boligformål kan i tråd med Rammeplan gis dersom tekniske krav etter Statensvegvesen sin håndbok N100 er tilfredsstillt. Avkjørselen er i dag opparbeidet, men er delvis utflytende og må strammes opp slik at den kommer vinkelrett ut på fylkesveg med svingradius på 4 meter på begge sider. Av hensyn til trafikksikkerheten på stedet må avkjørsel smales inn til en bredde på 5 meter, slik som vist på utklippsbilde under. Eksisterende avkjørsel har en bratt helning ned mot fylkesveg. Asfalt må derfor legges slik at vann og grus ikke renner inn på fylkesvegen, men ut mot omkringliggende terreng og eksisterende kum.

I kommuneplanens arealdel 2011-2023 er området tildelt arealformålet spredt boligbebyggelse. Det er i dag kun to boliger i tilknytning til avkjørselen, og løyvet legger til grunn at det ikke er planlagt utbygging av flere boliger knyttet til den aktuelle avkjørselen.



Vestland fylkeskommune, avdeling infrastruktur og veg minner om at tiltaket også må være godkjent av kommunen.

Etter en samlet vurdering gir vi et løyve på vilkår. Det vil si at det må gjøres utbedringer av avkjørselen i samsvar med vedlagt prinsippsskisse for at vi kan gi et endelig avkjørselsløyve. Avkjørselen er ikke lovlig før den er endelig godkjent av Vestland fylkeskommune.

Dokumentasjon på ferdig opparbeidet avkjørsel kan sendes til Vestland fylkeskommune via eDialog.

Retten til å klage

Du kan klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Hvordan du klager går fram av skjemaet «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak»

Fristen for å klage er tre uker fra du fikk vedtaket. Klageinstansen er Klagenemnda for Vestland fylkeskommune. Send klagen via eDialog, e-post post@vlfk.no eller til Askedalen 2, 6863 Leikanger.

Du har rett til å gjøre deg kjent med dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven § 18.

Med hilsen

Kari Elster Moen
fagkoordinator
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Ingrid Fagerbakke
rådgiver
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet underskrift



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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Radøyvegen 2258
5936 MANGER

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre