



aktiv.

Knuthaugsvegen 7, 5284 TYSSEBOTNEN

Sjarmerende enebolig med fjordutsikt, gode uteplasser og landlig beliggenhet i Tyssebotnen



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Hallgjerd Boge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 107/126 kvm
Tomtstr.: 1200.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1503260090

Sjarmerende enebolig med fjordutsikt, gode uteplasser og landlig beliggenhet i Tyssebotnen

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Knuthaugsvegen 7! En sjarmerende og innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet i Tyssebotnen på Osterøy. Her får du rolige omgivelser, flott utsikt mot fjord og natur, samt en pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og gode uteplasser. Boligen går over to etasjer samt kjeller, og har blant annet stue, peisestue med vedovn, praktisk kjøkken, bad, boder og tre soverom.

Kort fortalt:

- Landlig og rolig beliggenhet med fjordutsikt
- To terrasser og pent opparbeidet tomt
- Flere biloppstillingsplasser
- Tilbygg fra 2009 og flere oppgraderinger
- Kort vei til nærbutikk og bussholdeplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 126 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 kvm Bod (9,9 m²).

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré (2,6 m²), gang (6,4 m²), bad (5,2 m²), bod 1 (2,3 m²), bod 2 (3,9 m²), soverom (12,0 m²), peisstue (12,8 m²), mellomgang (11,6 m²), kjøkken (10,3 m²) og stue (14,9 m²).

2. etasje

BRA-i: 20 kvm Gang (6,4 m²), soverom (7,6 m²) og soverom (6,4 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Terrasse (49m²).

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod (8,6 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,08 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,15 meter målt i stue i opprinnelig del. Ca. 2,39 meter takhøyde i gang i ny del.

Loftsetasje: Opptil ca. 2,09 meter målt i gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200.9 kvm

Beliggenhet

Velkommen til Knuthausvegen 7 – en eiendom med idyllisk beliggenhet i Tyssebotnen, omgitt av grønne omgivelser og med sjøen like i nærheten. Her bor du i et rolig og familievennlig område, med kort avstand til både skog, turterreng og fine rekreasjonsmuligheter. Barnehage, skole, dagligvare og kollektivtransport finnes i nærheten.

Boligen har behov for oppgradering, men byr samtidig på et stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem. Tomten er romslig og er pent opparbeidet med gressplen og terrasse. Hagen fremstår som eiendommens naturlige høydepunkt, med gode solforhold og flott utsikt.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Fotlandsvåg skule (1-7 kl.)
- Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.)
- Osterøy vidaregåande skule
- Arna videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Fotlandsvåg barnehage (1-5 år)
- Lonevåg barnehage (1-5 år)
- Hauge barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Ole Angelskår

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i påbygg som stod ferdig 2009. Rørleggerarbeid utført av Arne K. Solberg VVS.

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

Svar:Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Badet ble bygget i henhold til gjeldende forskrifter, gulvstøping, membran og flislegging utført av Ole Angelskår.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Kåre Holmefjord

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tilbygg med bad, kjøkken, soverom og to boder ferdigstilt i 2009. Samtidig ble kortveggen mot øst byttet, med ny kledning, isolasjon og nye vinduer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes

Beskrivelse av arbeidet: Kortvegg mot vest byttet. Ny kledning, isolasjon og nye vinduer

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

Svar: Ja.

Fuktinntrenging i et eldre vindu i stuen mot vest, synlig i tilsetning til venstre.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Feilen ble utbedret av min nå avdøde ektemann.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ferdigbod (Obs! Bygg).

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Legging av takshingel, graving av grøft for vann og elektrisitet. Usikker på årstall.

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

Svar: Ja

I den gamle råkjelleren er det en oppsamling av vann (oppkomme), som muligens kan vært en brønn da huset ble bygget/satt opp. Tidligere ble overflødig vann ledet gjennom et rør under gulvet. Dette røret er nå sprukket og ved mye nedbør trenger vannet seg opp gjennom sprekker i gulvet og ned i sluket. Kjelleren er ellers tørr.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Osterøy Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Sprening og klargjøring av tomt for nybygg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Leidulf Kåre Bøe

Beskrivelse av arbeidet: Støping av grunnmur til nybygg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på.

Tilbygget som stod ferdig i 2009 er forskriftsmessig drenert.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Arne K. Solberg VVS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vann (rør-i-rør) på kjøkken og bad, samt avløp i nytt tilbygg.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Scandic Markiser

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert årstall, installert av fagpersoner. Siste service utført i 2024.

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

Svar: Ja.

I den gamle delen av huset er det to originale ildsteder, begge pipene har fått nytt pipebeslag.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipebeslag.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Paul M. Sælen

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløpet mot vest var for trangt for å bli rehabilitert med nytt stålrør og ildstedet ble derfor fjernet og murt igjen. Pipeløpet mot øst ble oppgradert med nytt stålrør og ny feieluke og oppfyller dermed nye krav.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Paul M. Sælen

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny Jøtul-ovn i stuen mot øst.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ovn og murt igjen hull til pipen i stuen mot vest.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt elektrisk anlegg, inkludert varmekabler i nytt tilbygg. Nytt sikringsskap i andre etasje i gamlehuset, samt nytt sikringsskap i tilbygg.

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

Svar: Ja.

Gammelt tilbygg fra 1960-tallet revet i 2008, nytt tilbygg (ca. 50 kvm) oppført i 2009. For å få plass til det nye tilbygget ble deler av tomten sprengt, nye grunnmurer oppført og kjørevei og parkeringsplasser anlagt.

Utendørs bod oppført i 2015.

Ukjent byggeår for gamlehuset, deler av huset flyttet fra Hamre på Osterøy.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja.

Riving av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt ble godkjent av Osterøy kommune i 2008, sak 08/1670.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av platting på to sider av huset.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Sti/snarvei i forlengelse av kjørevei til eiendommen. Ikke til sjenanse for eiendommen, usikker på om dette er tinglyst.

Innhold

Boligen går over to plan samt kjeller og inneholder:

Hovedetasje: Entré (2,6 m²), gang (6,4 m²), bad (5,2 m²), bod 1 (2,3 m²), bod 2 (3,9 m²), soverom (12,0 m²), peisestue (12,8 m²), mellomgang (11,6 m²), kjøkken (10,3 m²) og stue (14,9 m²).

Loftsetasje: Gang (6,4 m²), soverom (7,6 m²) og soverom (6,4 m²).

Kjeller: Kjellerrom.

I tillegg disponerer eiendommen frittstående bod, flere biloppstillingsplasser på egen tomt og to terrasser på ca. 29 m² og 20 m².

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag:

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

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

- Veggkonstruksjon:

Manglende lufting bak kledning i opprinnelig del.

Spredte råteskader i kledningen.

Utettheter i musesperre.

- Takkonstruksjon/loft:

Symptomer på aktivitet etter skadedyr, som kan medføre skader på materialer og installasjoner.

Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Overflater:

Overflater i loftsetasjen bærer preg av elde/slitasje.

- Overflater vegger og himling:

Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Manglende monteringsbeslag på baderomsplater.

- Overflater gulv:

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

Dels begrenset/manglende fall utenfor dusjsonen.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:

Krakkelering i servant.

- Vannledninger:

Rørstuss for avrenning fra fordelerskap har en knekk.

Rørkurser er ikke merket.

- Varmepumpe:

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

- Varmtvannstank:

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

- Fuktsikring og drenering - opprinnelig del

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold:

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

Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på tilbygg.

- Vinduer:

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

Det ble registrert punktert glass i stue mot vest, samt ett punktert vindu i peisstue.

- Dører:

Fuktskader på dør ved mellomgang og til kjeller.

- Etasjeskille:

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

Større skjevheter ved kontroll i hovedetasje og loftsetasje i tilbygg. Normalt mht. alder. Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet.

- Rom under terreng:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Tilbygg oppført i 2009.
- Kjøkkeninnredning fra Fagkjøkken fra 2009.
- Bad fra 2009, opplyst utført av fagfolk.
- Elektrisk anlegg fra 2009, med automatsikringer/jordfeilautomater.
- Automatisk strømmåler montert i 2017.
- Vannforsyningsrør av nyere type med rør-i-rør-system.
- Kortvegg mot vest byttet i 2013 med ny kledning, isolasjon og nye vinduer.
- Flere vinduer er skiftet, blant annet vinduer fra ca. 2009, 2008, 2007 og 2015.
- Nytt foringsrør i pipe mot øst i 2015.
- Rentbrennende vedovn fra 2017.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket 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 tilleggstjenestene.
- 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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (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))

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (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 14 655 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 233 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 467 309 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 869 237 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten vi Altinn.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 36 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/106/36:

25.06.1900 - Dokumentnr: 900088 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT Å DRIVE LANDHANDEL M.V.
(fra bnr 1), (se skjøte på bnr 159 og 162)
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1933 - Dokumentnr: 990337 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:7

21.11.2000 - Dokumentnr: 7971 - Boret
Rettshavar: NILS TYSSE f. 040424
RANDI TYSSE
Med flere bestemmelser

07.01.2009 - Dokumentnr: 8593 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1253 Gnr:106 Bnr:175

25.07.2018 - Dokumentnr: 1065976 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg
Bestemmelse om bygging og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett

23.10.1933 - Dokumentnr: 900254 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:106 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

07.01.2009 - Dokumentnr: 8576 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2009 - Dokumentnr: 8602 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:106 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1403676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:106 Bnr:36

23.10.1933 - Dokumentnr: 990338 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:106 Bnr:7
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 06.05.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Det gjøres oppmerksom på at loftsrom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Generelt lav takhøyde i hele opprinnelig del. Merk at opprinnelig del er oppført etter eldre forskrifter, som ikke vil innfri dagens krav.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplan 201-2023
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:
4630_2014007

Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:
24.06.2018

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.04.2026

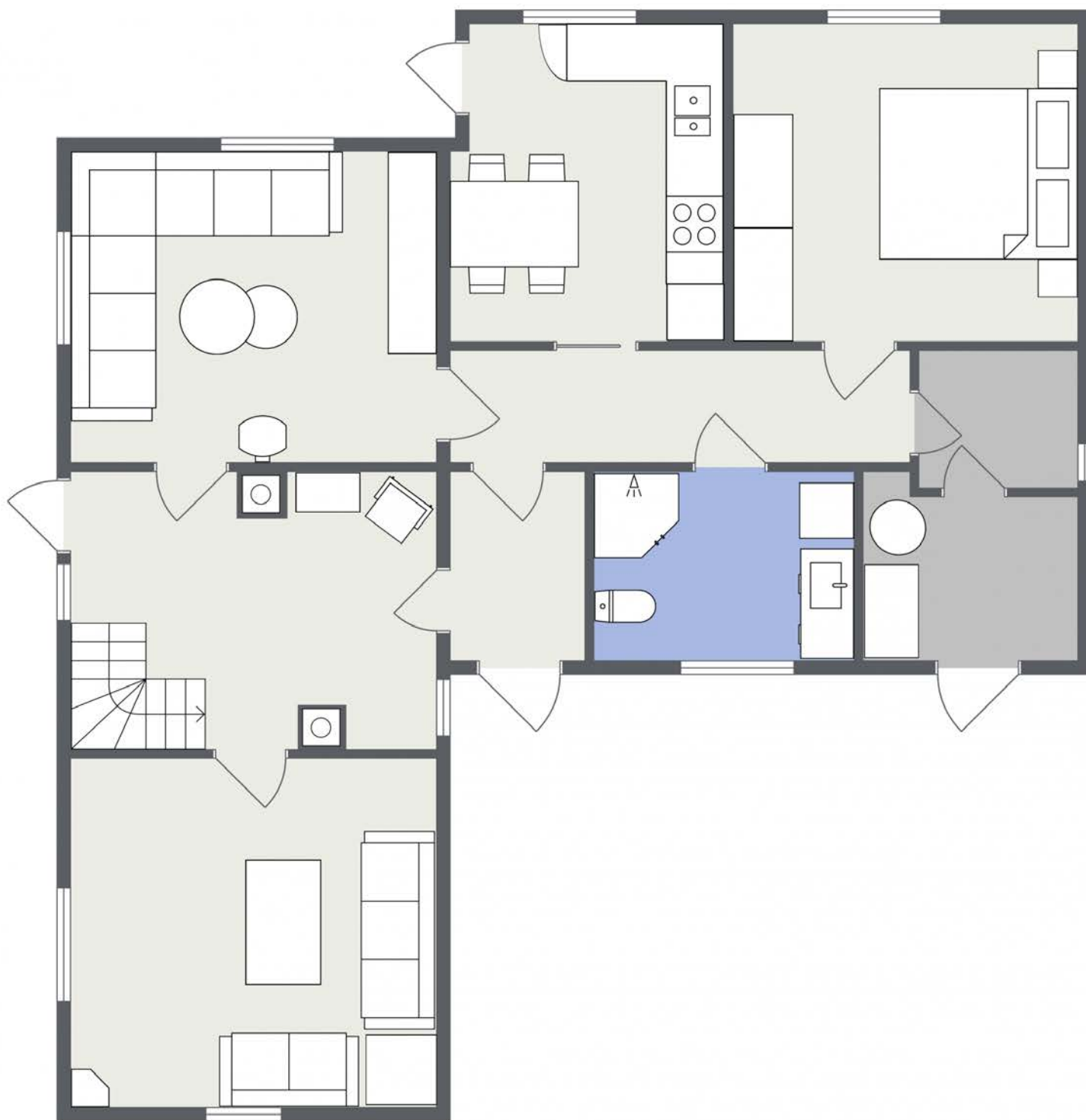






Knuthaugvegen 7

1. Etasje



















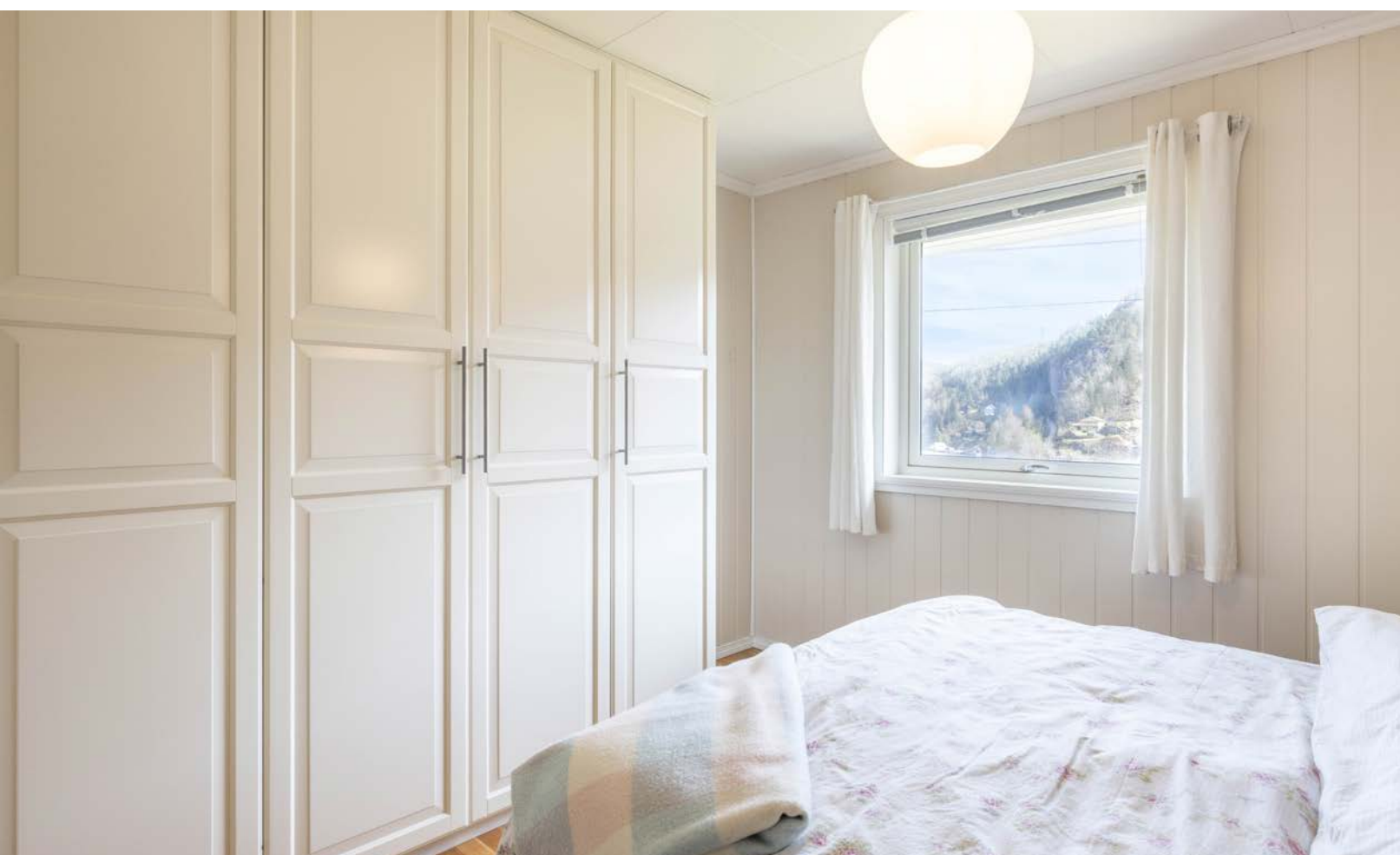




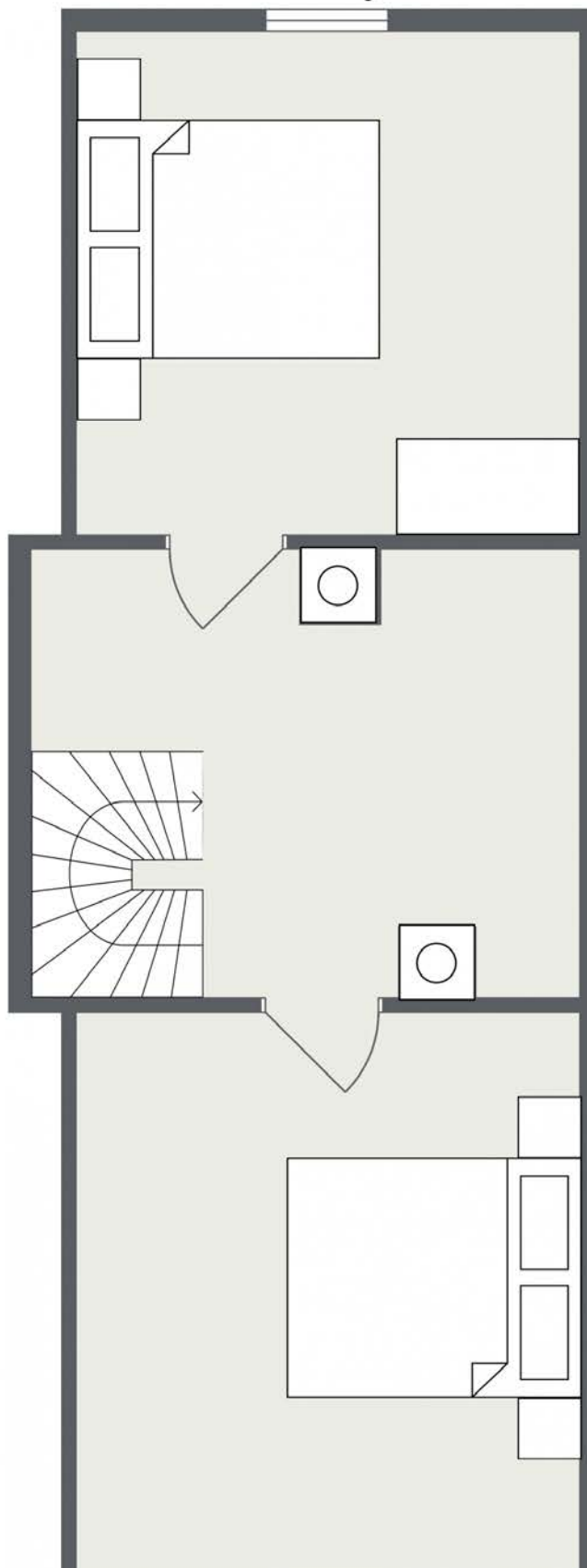




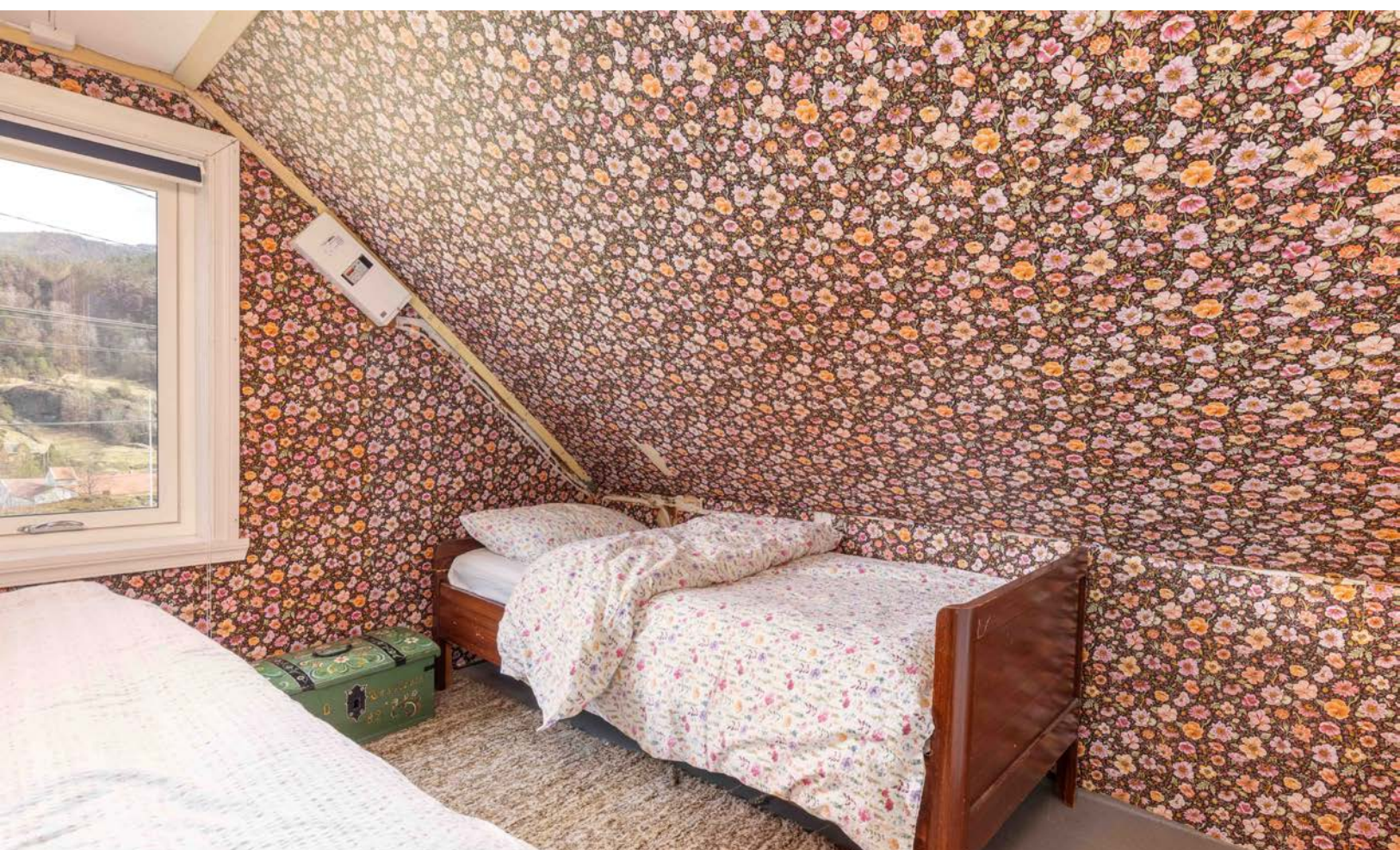




Knuthaugvegen 7 Loftetasje






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Knuthaugsvegen 7 , 5284 TYSSEBOTNEN

 OSTERØY kommune

 gnr. 106, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3313

Eiendomsverdi ref nr: KR3619

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Patrick Bang". The signature is fluid and cursive.

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig med tilbygg oppført over to etasjer samt kjeller.
To terrasser.
Frittstående bod.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år med bla. tilbygg fra 2009. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

BELIGGENHET

Eiendommen har landlig beliggenhet i Tyssebotnen på Osterøy. Det er kort avstand til nærbutikk ved Tysse kai og bussholdeplass i nærområdet. Barnehage og ungdomsskole ligger i Fotlandsvåg, ca. 7 km fra eiendommen. Det er ca. 20–25 minutters kjøreavstand til kommunesenteret i Lonevåg, og ca. 60 minutter til Bergen sentrum.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasser, beplantning/prydbusker, betongheller m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein på opprinnelig del. Ringmur i betong på tilbygg.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank i opprinnelig del. Yttervegger av isolert bindingsverk på tilbygg. Ytterkledning med liggende, enkeltfalsset trekledning på tilbygg.

Kortvegg mot vest ble byttet i 2013 med ny kledning, isolasjon og nye vinduer.

Yttervegger på tilbygg fra 2009.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra rundt 2009 i ny del. Ett vindu fra 2015 i peisestue. Ett vindu fra 2007 i stue. Vinduer fra hovedsakelig rundt 80-tallet i opprinnelig del. Vindu i kjeller fra 2004.

Dører:

Ytterdører med laminerte dørblad og isolerglass. Dører fra begynnelsen og slutten av 2000-tallet i hovedetasjen.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking av eldre årgang på opprinnelig del. Taktekking fra 2009 på tilbygg.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,6 m²)

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

Gang (6,4 m²)

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

Bad (5,2 m²)

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

Bod 1 (2,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

Bod 2 (3,9 m²)

Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og takplater i himling. Varmtvannsbereder og fordelserskap til rør-i-rør.

Soverom (12,0 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Peisestue (12,8 m²)

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte flater i himling. Vedovn.

Mellomgang (11,6 m²)

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

Kjøkken (10,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning. Utgang til hage.

Stue (14,9 m²)

Vegg-til-vegg teppe på gulv, tømmervegger og panel i himling.

Loftetasje:

Beskrivelse av eiendommen

Gang (6,4 m²)

Teppe/plater/tregulv, tapet/panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (7,6 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og i himling.

Soverom (6,4 m²)

Belegg på gulv, tapet på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i peisstue.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

El. varmekabler i entré, gang, kjøkken og på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

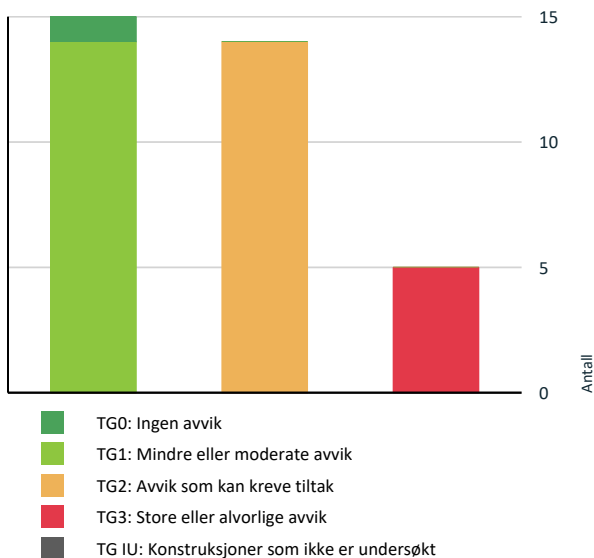
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

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

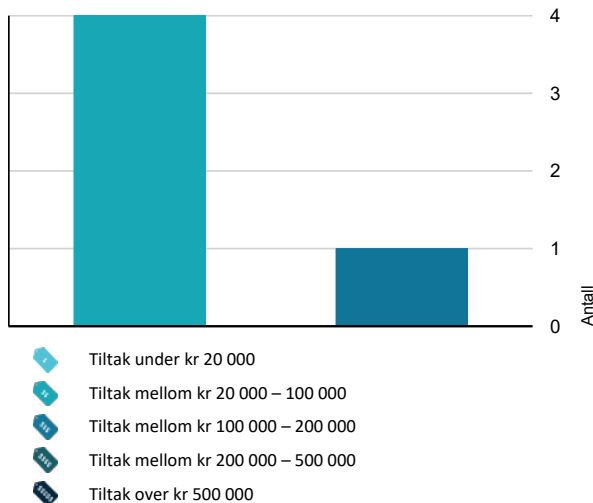
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Egenerklæringskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på tilbygg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer av eldre årgang

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Det ble registrert punktert glass i stue mot vest, samt ett punktert vindu i peisstue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører med skade [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktskader på dør ved mellomgang og til kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

- Større skjevheter ved kontroll i hovedetasje og loftsetasje i tilbygg. Normalt mht. alder.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning - opprinnelig del [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning i opprinnelig del.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Utettheter i musesperre.

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

Det er påvist andre avvik:

- Symptomer på aktivitet etter skadedyr, som kan medføre skader på materialer og installasjoner.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

- Overflater i loftsetasjen bærer preg av elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Rørstuss for avrenning fra fordelerskap har en knekk.
- Rørkurser er ikke merket.

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:


- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Manglende monteringsbeslag på baderomsplater.


! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Dels begrenset/manglende fall utenfor dusjsonen.



Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Krakkelering i servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Ukjent byggeår på opprinnelig del.
Deler av huset er flyttet fra Hamre på
Osterøy. Tilbygg fra 2009.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking fra 2009 på tilbygg.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Taktekking - opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking av eldre årgang på opprinnelig del.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Tilstandsrapport

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp fra 2009 på tilbygg.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag - opprinnelig del

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp av varierende/eldre alder på opprinnelig del.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

- 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av laftet plank i opprinnelig del. Yttervegger av isolert bindingsverk på tilbygg. Ytterkledning med liggende, enkeltfaset trekledning på tilbygg.

Kortvegg mot vest ble byttet i 2013 med ny kledning, isolasjon og nye vinduer.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning i opprinnelig del.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Utettheter i musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.
- Musesperre bør ettergås og utbedres der hvor det er utettheter. Manglende utbedring medfører risiko for inntrenging av skadedyr.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjon i tilbygg er hovedsakelig gjenbygget og ikke nærmere vurdert.

Merk:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon på opprinnelig del er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppспорer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Symptomer på aktivitet etter skadedyr, som kan medføre skader på materialer og installasjoner.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre nærmere kartlegging for å avklare om det foregår aktiv skadedyraktivitet. Eventuelle inngangspunkter bør tettes, og skader utbedres. Ved bekreftet aktivitet bør fagkyndig skadedyrkontroll benyttes for videre tiltak og oppfølging.
- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekrammer.

Vinduer fra rundt 2009 i ny del.

Ett vindu fra 2015 i peisestue.

Ett vindu fra 2007 i stue.

Vinduer i loftsetasjen fra 2008.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 3 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekrammer.

Vinduer fra hovedsakelig rundt 80-tallet i opprinnelig del.

Vindu i kjeller fra 2004.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Det ble registrert punktert glass i stue mot vest, samt ett punktert vindu i peisstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med laminerte dørblad og isolerglass.

Dører fra begynnelsen og slutten av 2000-tallet i hovedetasjen.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

1 TG 3 Dører med skade

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskader på dør ved mellomgang og til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Dører med fuktskader bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 29 m² ved inngangsparti og terrasse på ca. 20 m² med utgang fra gang ved tilbygg.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Forventet brukstid:

– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater i loftsetasjen bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater i loftsetasjen.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong i tilbygg.

Det ble ikke registrert skjevheter ved kontroll i tilbygg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - opprinnelig del

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

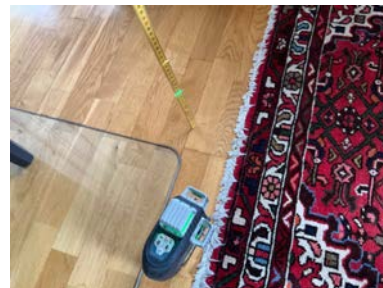
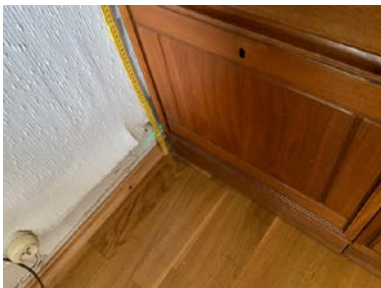
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Større skjevheter ved kontroll i hovedetasje og loftsetasje i tilbygg. Normalt mht. alder.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.
 - Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

To piper av teglstein.

Nytt foringsrør i pipe mot øst i 2015.

Pipe mot vest er blendet/gjenmurt.

Tilstandsrapport

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type. Vedovn fra 2017.

Merk:

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



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Estimert er vanskelig å anslå. Det må innhentes tilbud fra entreprenør for eksakt pris.
- Det anbefales å montere avfukter i kjeller for å minske risikoen for fuktrelaterte skader dersom utbedringstiltak i forhold til fuktinnslag er vanskelig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Merk:

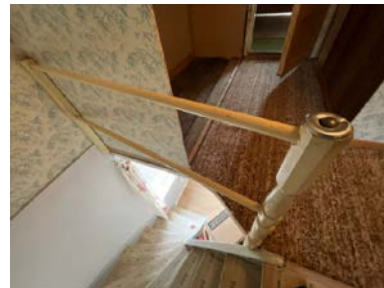
Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

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



Trapp mangler rekkverk og håndløper. Se egne punkt under HMS-avvik.



Løst rekkverk og større åpninger. Se eget punkt under HMS-avvik

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt fra entré til gang.

Dører fra rundt 2009.

Profilert heltredør mellom mellomgang og stue.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2009.

Arbeidene er opplyst å være utført av fagfolk.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Manglende monteringsbeslag på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Dør blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsonen.
- Det bør monteres beslag i nedre kant av baderomsplater. Merk at det er begrenset risiko med løsningen såfremt det benyttes dusjkabinett.



HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av dusjkabinett.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Dels begrenset/manglende fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.



HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (5,2 M²)

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (10,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Fagkjøkken med profilerte fronter, benkeplate i lamiant og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandeblender. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Integriert oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens
- Kjøleskap (i nisje) fra Electrolux

Integriert ventilator fra Electrolux.

Kjøkkeninnredning fra 2009.

HOVEDTASJE > KJØKKEN (10,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integriert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)

Fordelerskap er plassert i bod 2.

Hovedstoppekran i kjeller.

Nyere rør.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-75 år

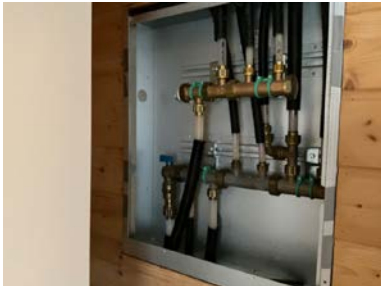
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørstuss for avrenning fra fordelerskap har en knekk.
- Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørstuss med knekk bør utbedres. Risiko for skader i bod 2 ved lekkasje fra fordelerskap.
- Rørkurser bør merkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Nyere rør.

Forventet brukstid:

- Avløp (plast): 25-100 år



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Vedlikehold:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue.

Varmepumpen er av ukjent men sannsynligvis noe eldre alder.

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

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

Forventet brukstid:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod 2.

Bereider ble produsert i 2008.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

To sikringsskap.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Hovedsikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i entré, gang, kjøkken og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

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

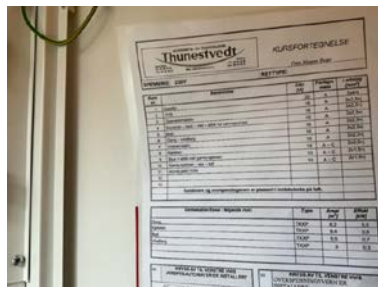
Generell kommentar

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Vurdering gjelder for drenering ifb. med tilbygg.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering - opprinnelig del

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein på opprinnelig del. Ringmur i betong på tilbygg.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

Tilstandsrapport

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 bygningsøkonomer 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

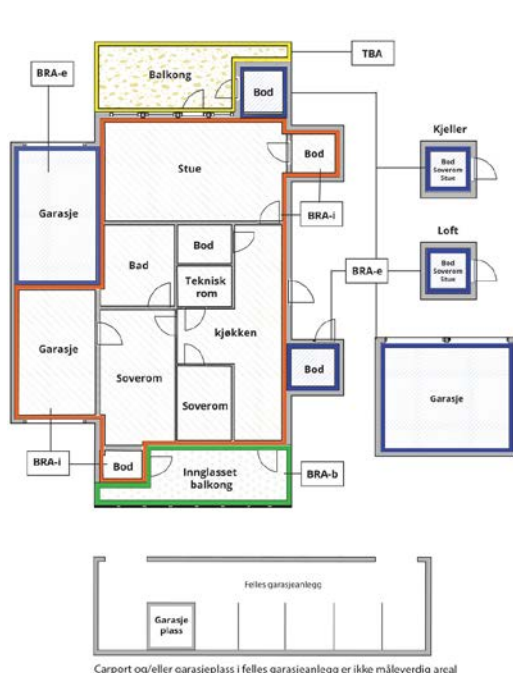
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
Kjeller		10		10	
Hovedetasje	87			87	49
Loft	20			20	
SUM	107	10			49
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod (9,9 m ²)	
Hovedetasje	Entré (2,6 m ²), gang (6,4 m ²), bad (5,2 m ²), bod 1 (2,3 m ²), bod 2 (3,9 m ²), soverom (12,0 m ²), peisstue (12,8 m ²), mellomgang (11,6 m ²), kjøkken (10,3 m ²), stue (14,9 m ²)		
Loft	Gang (6,4 m ²), soverom (7,6 m ²), soverom (6,4 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,08 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,15 meter målt i stue i opprinnelig del. Ca. 2,39 meter takhøyde i gang i ny del.

Loftsetasje: Opptil ca. 2,09 meter målt i gang.

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Loftsrom tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Generelt lav takhøyde i hele opprinnelig del. Merk at opprinnelig del er oppført etter eldre forskrifter, som ikke vil innfri dagens krav.

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (8,6 m ²)	

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	102	15
Frittstående bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	106	36		0	1200.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Knuthaugsvengen 7

Hjemmelshaver

Boge Hallgjerd

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Ca. byggeår.

Standard

Boden er oppført i enkel uisolert trekonstruksjon. Pulttak tekket med takshingel Fundamentert på betongkonstruksjoner.

Boden har enkel standard (ferdigbod kjøpt hos byggevarehandel).

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Spørsmålsskjema på www.bangtakst.no	04.04.2026	Spørsmålsskjema med relevante spørsmål er besvart av eier på e-post.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	09.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	09.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	09.04.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

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

Hallgjerd Boge

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Knuthaugsvengen 7

5284 Tyssebotnen

4630-106/36/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Ole Angelskår

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i påbygg som stod ferdig 2009. Rørleggerarbeid utført av Arne K. Solberg VVS.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble bygget i henhold til gjeldende forskrifter, gulvstøping, membran og flislegging utført av Ole Angelskår,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Kåre Holmefjord

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tilbygg med bad, kjøkken, soverom og to boder ferdigstilt i 2009. Samtidig ble kortveggen mot øst byttet, med ny kledning, isolasjon og nye vinduer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes

Beskrivelse av arbeidet: Kortvegg mot vest byttet. Ny kledning, isolasjon og nye vinduer.

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

♦ **Ja**



Fuktinntrenging i et eldre vindu i stuen mot vest, synlig i tilsetning til venstre.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Feilen ble utbedret av min nå avdøde ektemann.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ferdigbod (Obs! Bygg).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Legging av takshingel, graving av grøft for vann og elektrisitet. Usikker på årstall.

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?

♦ Ja

I den gamle råkjelleren er det en oppsamling av vann (oppkomme), som muligens kan vært en brønn da huset ble bygget/satt opp. Tidligere ble overflødig vann ledet gjennom et rør under gulvet. Dette røret er nå sprukket og ved mye nedbør trenger vannet seg opp gjennom sprekker i gulvet og ned i sluket. Kjelleren er ellers tørr.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Osterøy Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Sprening og klargjøring av tomt for nybygg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Leidulf Kåre Bøe

Beskrivelse av arbeidet: Støping av grunnmur til nybygg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Tilbygget som stod ferdig i 2009 er forskriftsmessig drenert.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Arne K. Solberg VVS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vann (rør-i-rør) på kjøkken og bad, samt avløp i nytt tilbygg.

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

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

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

- ♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Scandic Markiser

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert årstall, installert av fagpersoner. Siste service utført i 2024.

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

♦ Ja

I den gamle delen av huset er det to originale ildsteder, begge pipene har fått nytt pipebeslag.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Byggmester Sverre Bernes AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipebeslag.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Paul M. Sælen

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløpet mot vest var for trangt for å bli rehabilitert med nytt stålør og ildstedet ble derfor fjernet og murt igjen. Pipeløpet mot øst ble oppgradert med nytt stålør og ny feieluke og oppfyller dermed nye krav.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Paul M. Sælen

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny Jøtul-ovn i stuen mot øst.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ovn og murt igjen hull til pipen i stuen mot vest.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Thunestvedt AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt elektrisk anlegg, inkludert varmekabler i nytt tilbygg. Nytt sikringssskap i andre etasje i gamlehuset, samt nytt sikringssskap i tilbygg.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gammelt tilbygg fra 1960-tallet revet i 2008, nytt tilbygg (ca. 50 kvm) oppført i 2009. For å få plass til det nye tilbygget ble deler av tomten sprengt, nye grunnmurer oppført og kjørevei og parkeringsplasser anlagt.

Utendørs bod oppført i 2015.

Ukjent byggeår for gamlehuset, deler av huset flyttet fra Hamre på Osterøy.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Riving av eksisterende tilbygg og oppføring av nytt ble godkjent av Osterøy kommune i 2008, sak 08/1670.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av platting på to sider av huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Sti/snarvei i forlengelse av kjørevei til eiendommen. Ikke til sjenanse for eiendommen, usikker på om dette er tinglyst.



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.

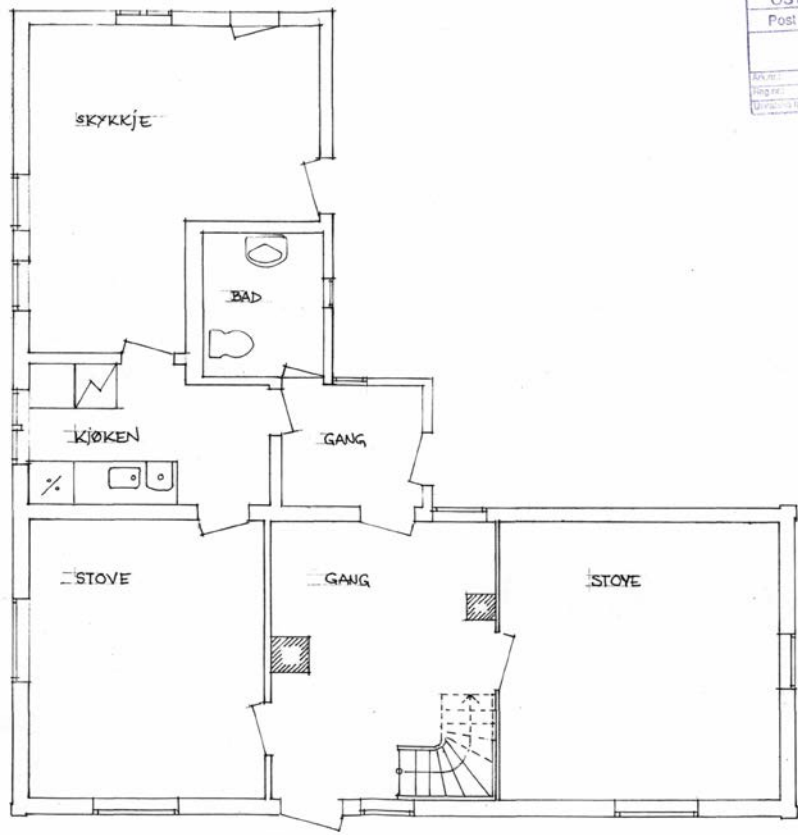
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

OSTEROY KOMMUNE	
Post/arkiv	08/1670-2
06.05.2008	
Arkivnr.	
Reg.no.	
1502/01 INNSKJ.	



Gulbygg
 MÅL GJELD STENDERVERK!

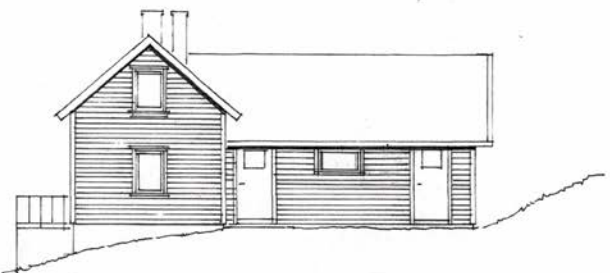
	G.NR. 106 BNR 36, TYSSE	REV. 12.05.08
	OMBYGGING/TILBYGG	M. 1:50
	PLAN ETTER OMBYGGING	DATO 19.02.08
	H. LYSSAND MNAL	



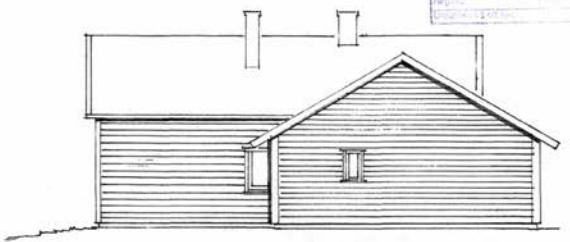
OSTEROY KOMMUNE
 Post/arkiv 08/1690-2
 08.05.2008

1	G.NR.106 BNR 38, TYSSE OMBYGGING/TILBYGG NOVERANDE PLAN, OPPMÅLT 27.01.08 H. LYSSAND MNAL	REV:
		M. 1:50 DATO: 14.02.08

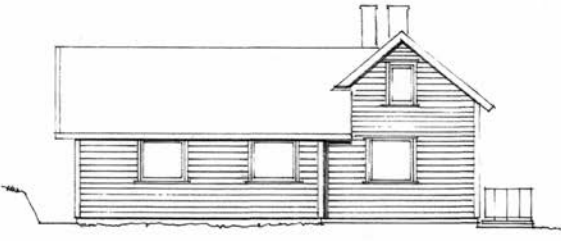
OSTEROY KOMMUNE
 Post/arkiv 108/11670-1
 06.05.2003



MOT VEST



MOT SØR



MOT AUST



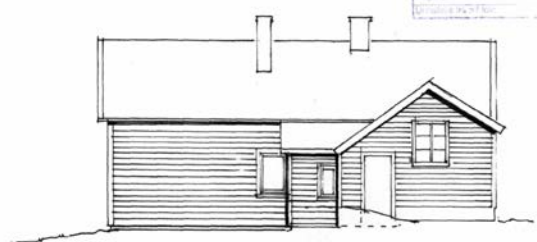
MOT NORD

	G.NR. 106 BNR. 36, TYSSE	REV. : 12.09.08
	OMBYGGING / TILBYGG	M. 1:100
	FASADAR ETTER OMBYGGING	DATE: 20.02.08
	4 TYSSE AND MML1	

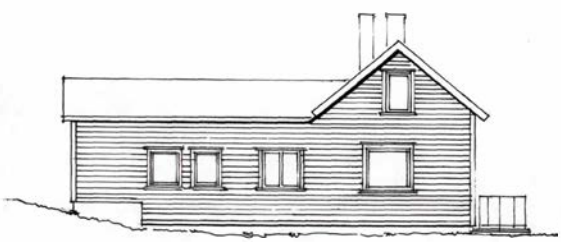
OSTEROY KOMMUNE
 Post/prosjekt 08/1670-1
 03.03.2008



MOT VEST



MOT SØR



MOT AUST

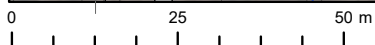
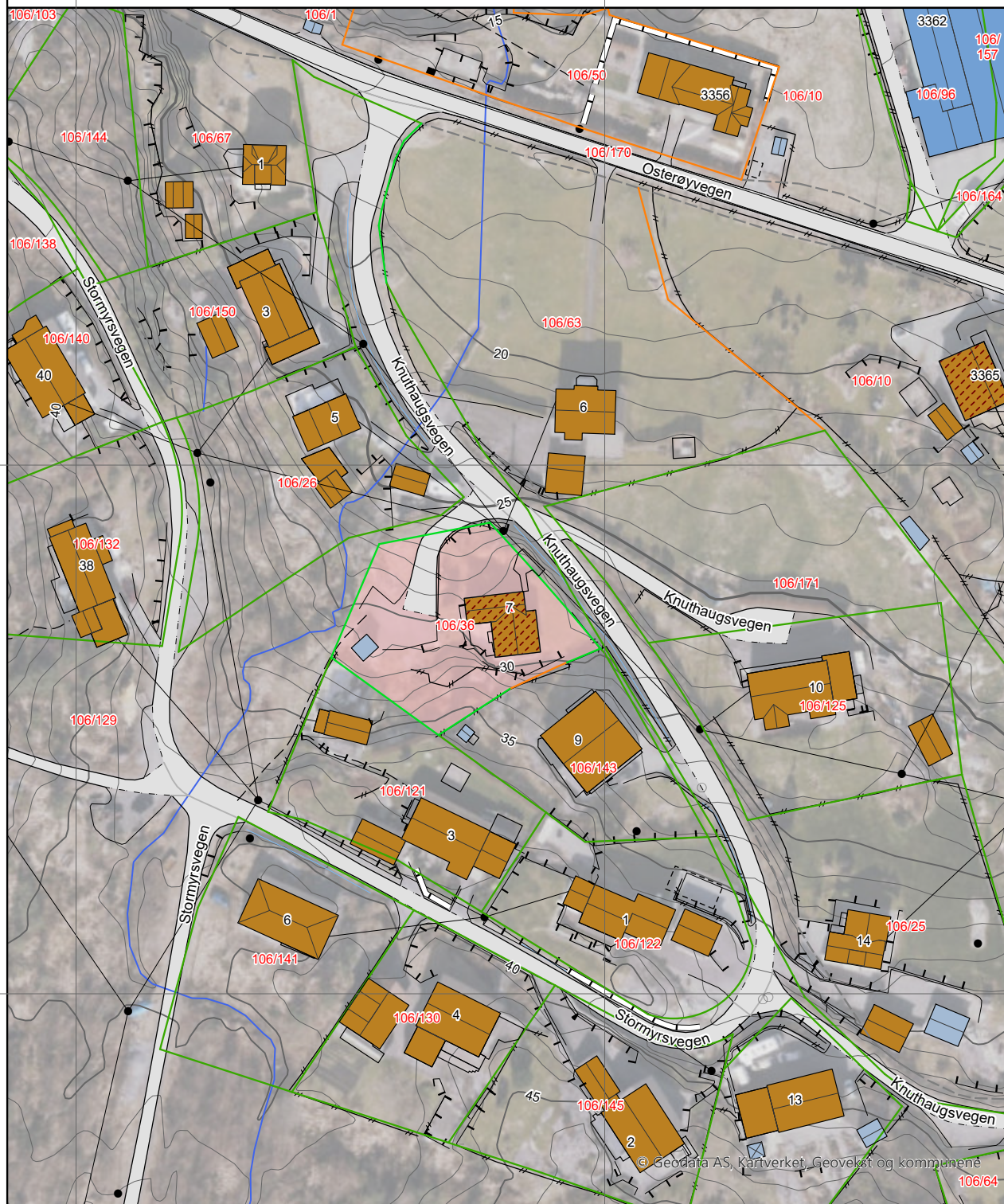


MOT NORD

	G.NR.106 BNR.36 . TYSSE	REV:
	OMBYGGING/TILBYGG	M. 1:100
	NOVERANDE FASADAR, OPPMÅLT 27.01.08	DATE: 14.02.08
	H.LYSSAND MNAL	

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste













Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

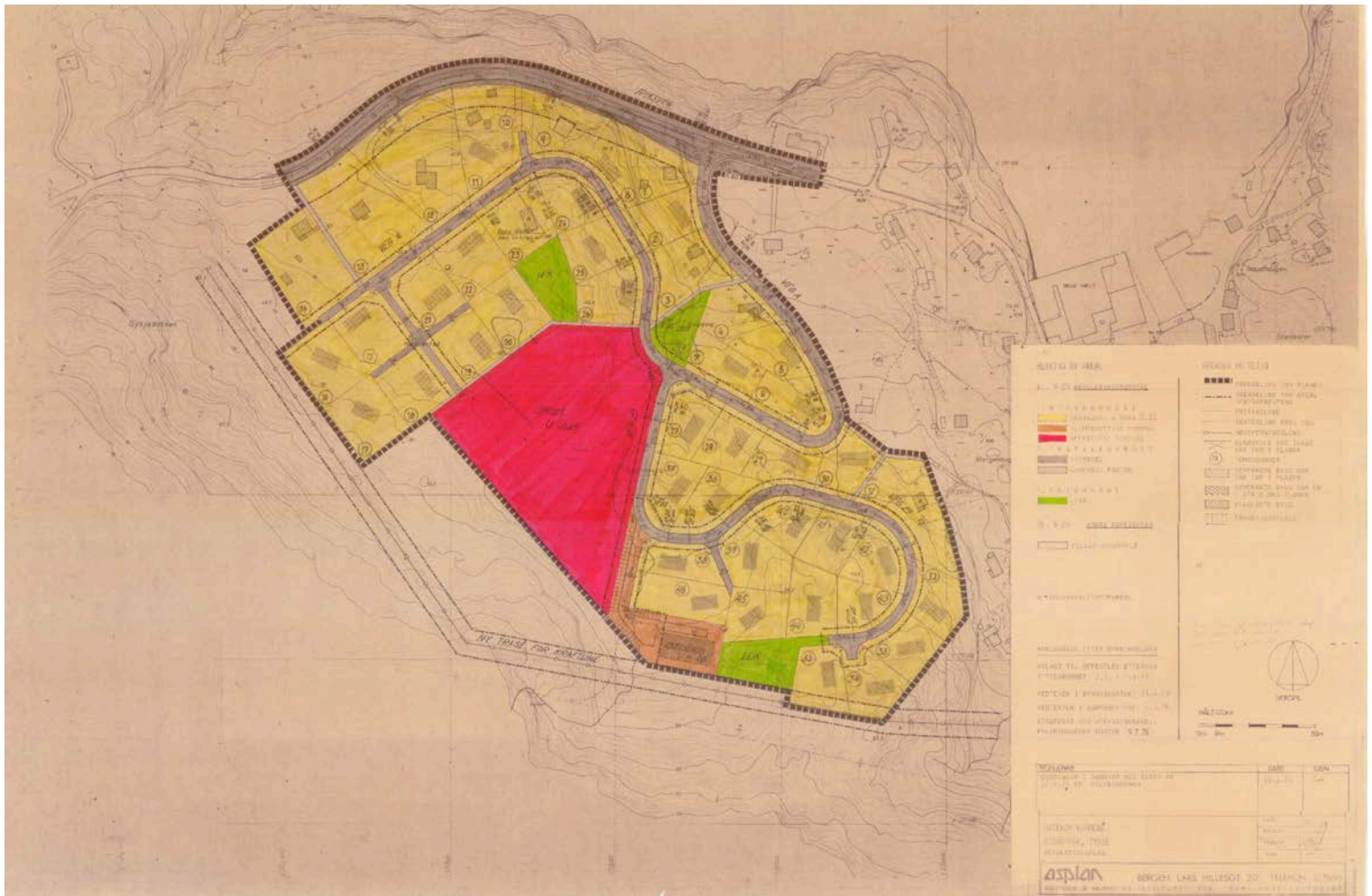
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Nabolagsprofil

Knuthaugsvegen 7

Offentlig transport

Tyssebotn byggefelt 2 min
Linje 900, 902 0.1 km

Bergen Flesland 1 t 6 min

Skoler

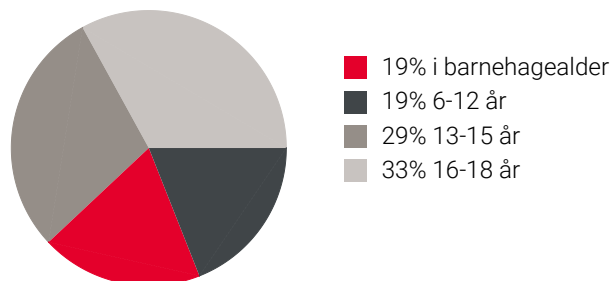
Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) 6 min
48 elever, 3 klasser 6.7 km

Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 17 min
243 elever, 18 klasser 17.4 km

Osterøy vidaregåande skule 17 min
123 elever, 9 klasser 17.4 km

Arna videregående skole 40 min
200 elever 41.6 km

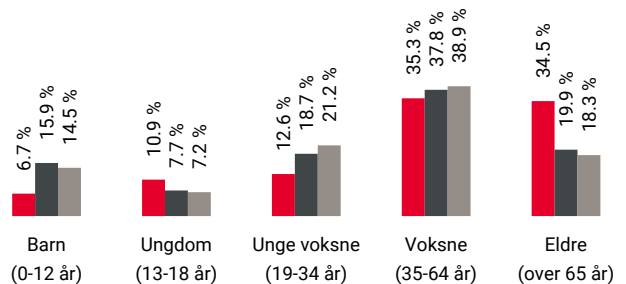
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Tysse	120	73
Kommune: Osterøy	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) 6 min
29 barn 6.6 km

Lonevåg barnehage (1-5 år) 17 min
109 barn 17.3 km

Hauge barnehage (1-5 år) 23 min
74 barn 24.6 km

Dagligvare

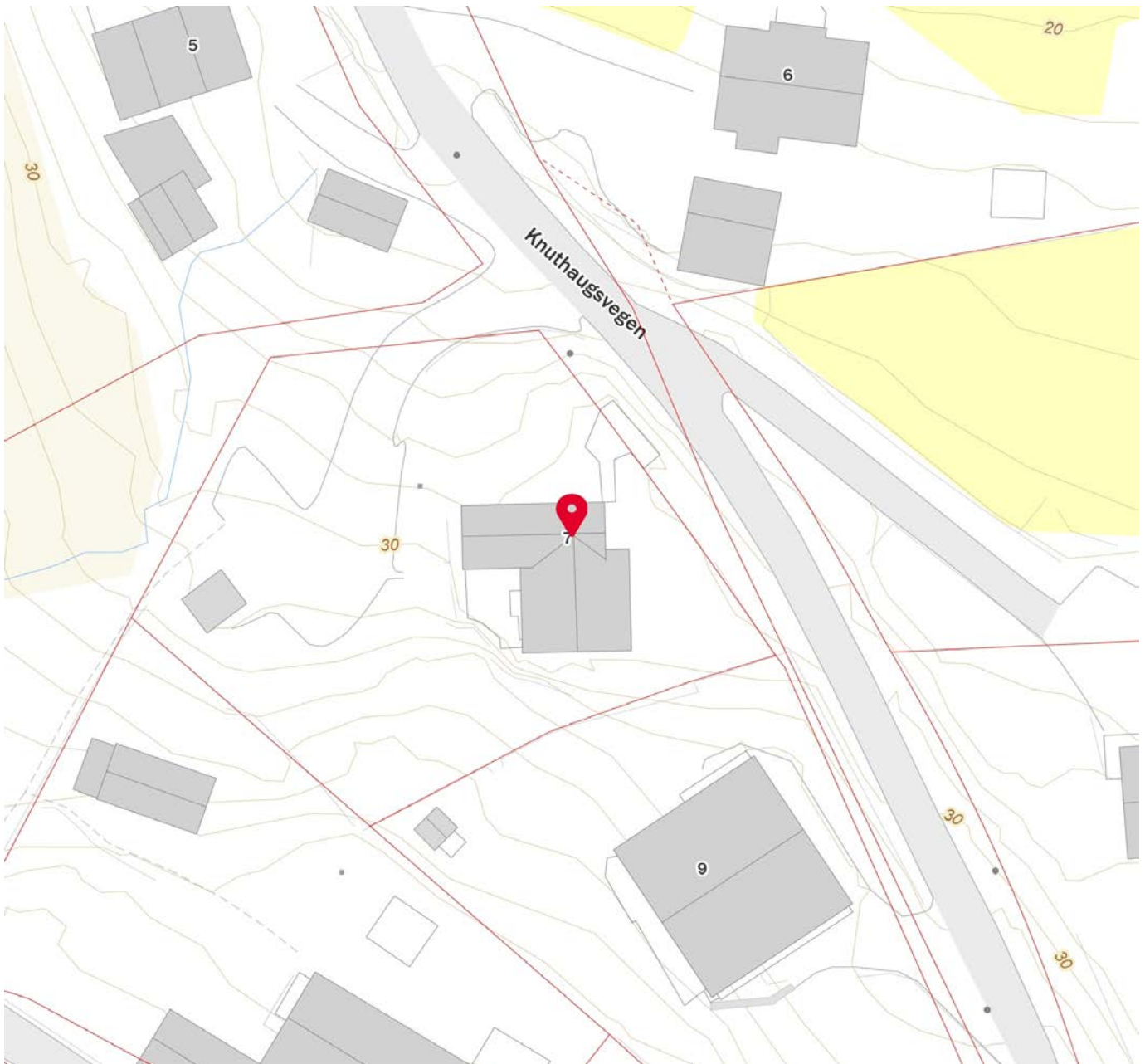
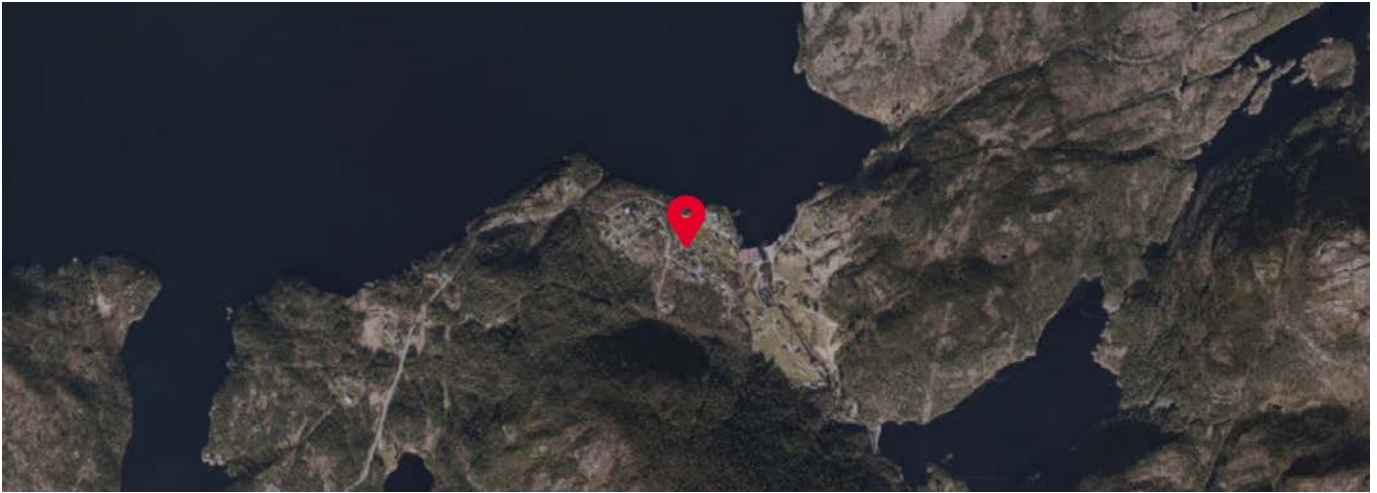
Nærbutikken Tyssebotnen 6 min
Post i butikk, PostNord 0.5 km

Joker Fotlandsvåg 6 min
PostNord 6.3 km

Sport

Tysse ballbane 3 min
Ballspill 0.3 km

MOVA Osterøy 19 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Knuthaugsvegen 7
5284 TYSSEBOTNEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre