



Bullavegen 57, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

**Stor og velholdt familiebolig med
dobbelgarasje, rause og solrike
utearealer! Attraktiv og sentral
beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

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

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Randi Lillejord Hanstveit

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 204/247 kvm
Tomtstr.: 1231.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1503250275

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Bullavegen 57! En stor og velholdt familiebolig med dobbelgarasje, rause og solrike utearealer. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

- Litt om kvaliteter:
- God planløsning
 - Luftig stue på 50,5 m²
 - Moderne kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer
 - Gode oppbevaringsmuligheter i kjeller
 - Sør-vestvendt terrasse på 39 m² og 11,3 m²
 - Flott hage med grønn plen og lekegus
 - Varmepumpe og peis
 - Solcelleanlegg
 - Gangavstand til dagligvare, skole og barnehage
 - Busstopp like i nærheten
 - Kort vei til flotte turterreng, Osterøysenter og fritidstilbud

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Nabolagsprofil..... 136

Forbrukerinformasjon 142

Budskjema 143



Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.



En stor og velholdt familiebolig med
dobbelgarasje, rause og solrike
utearealer.













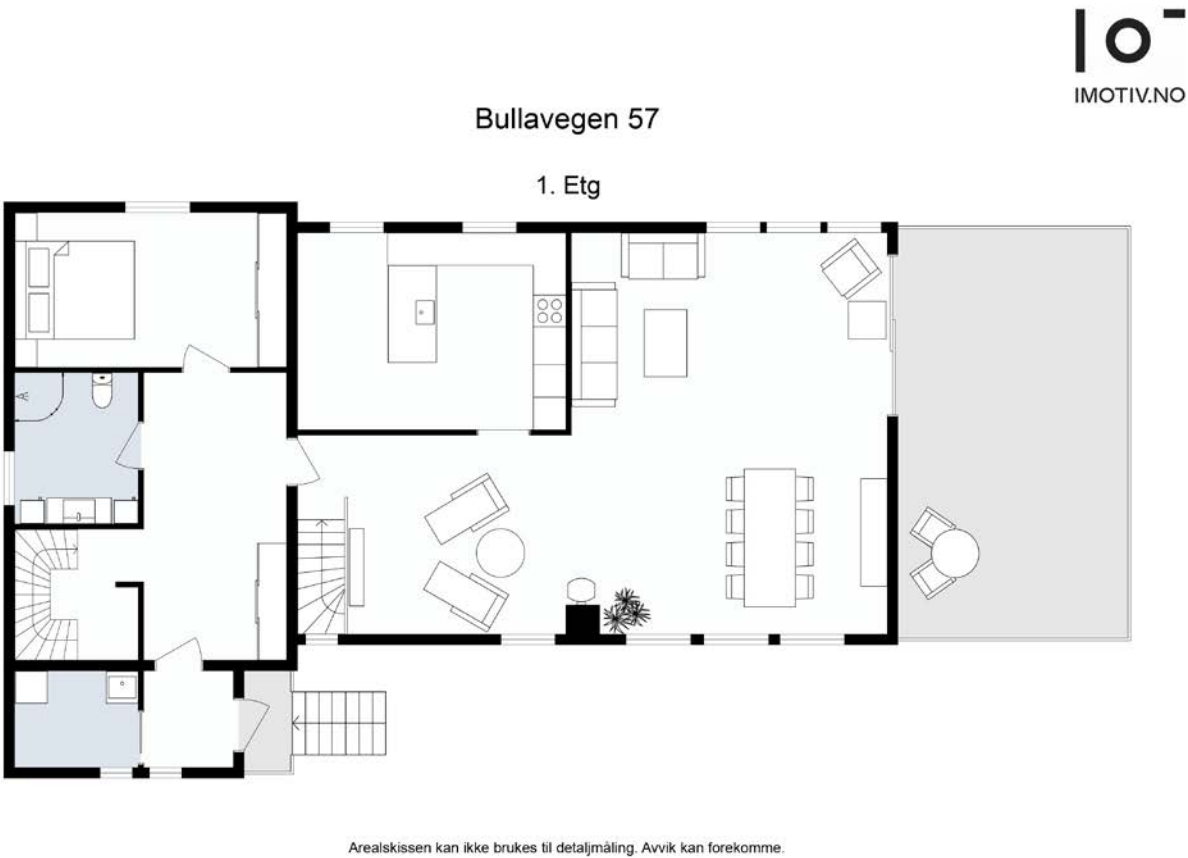






Planløsning

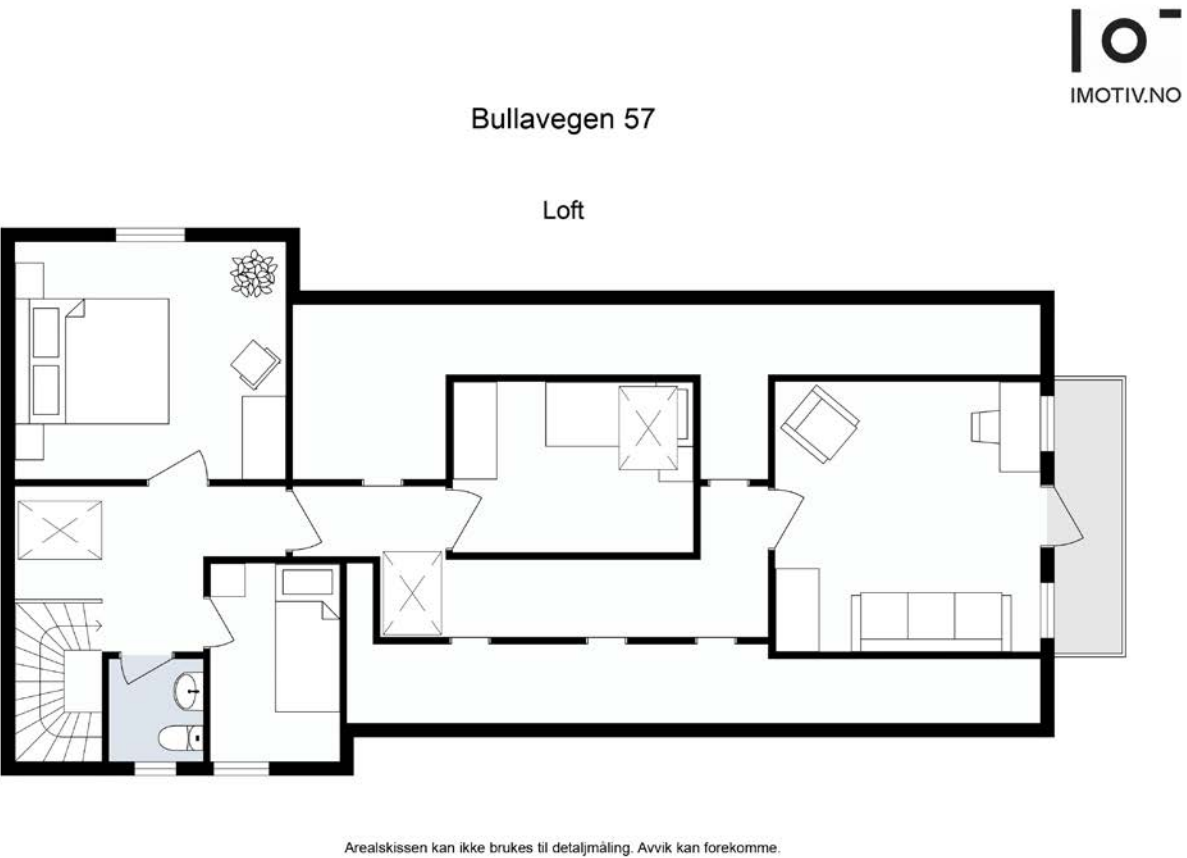
1. etasje



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

Planløsning

Loft



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

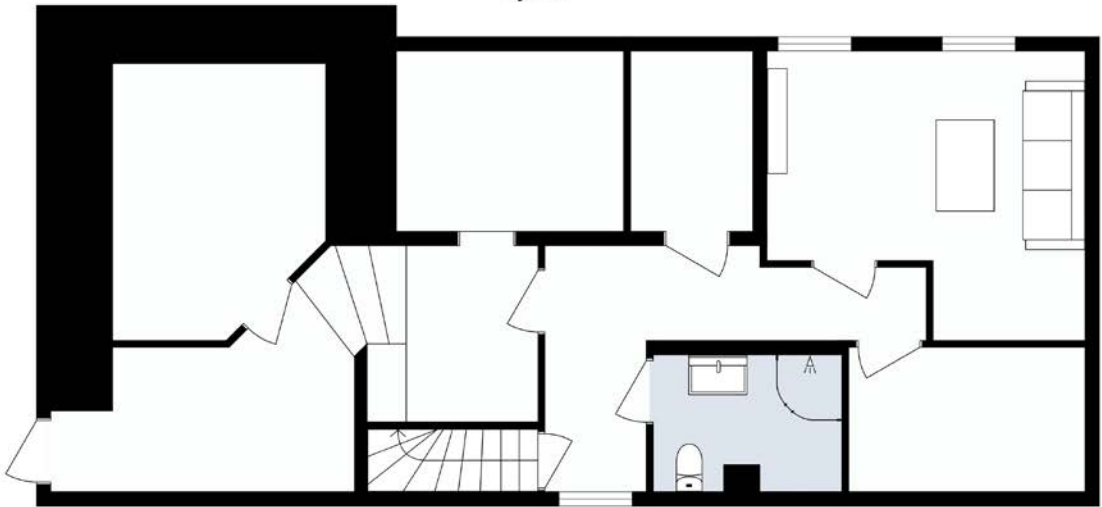
Planløsning

U. etasje

Bullavegen 57



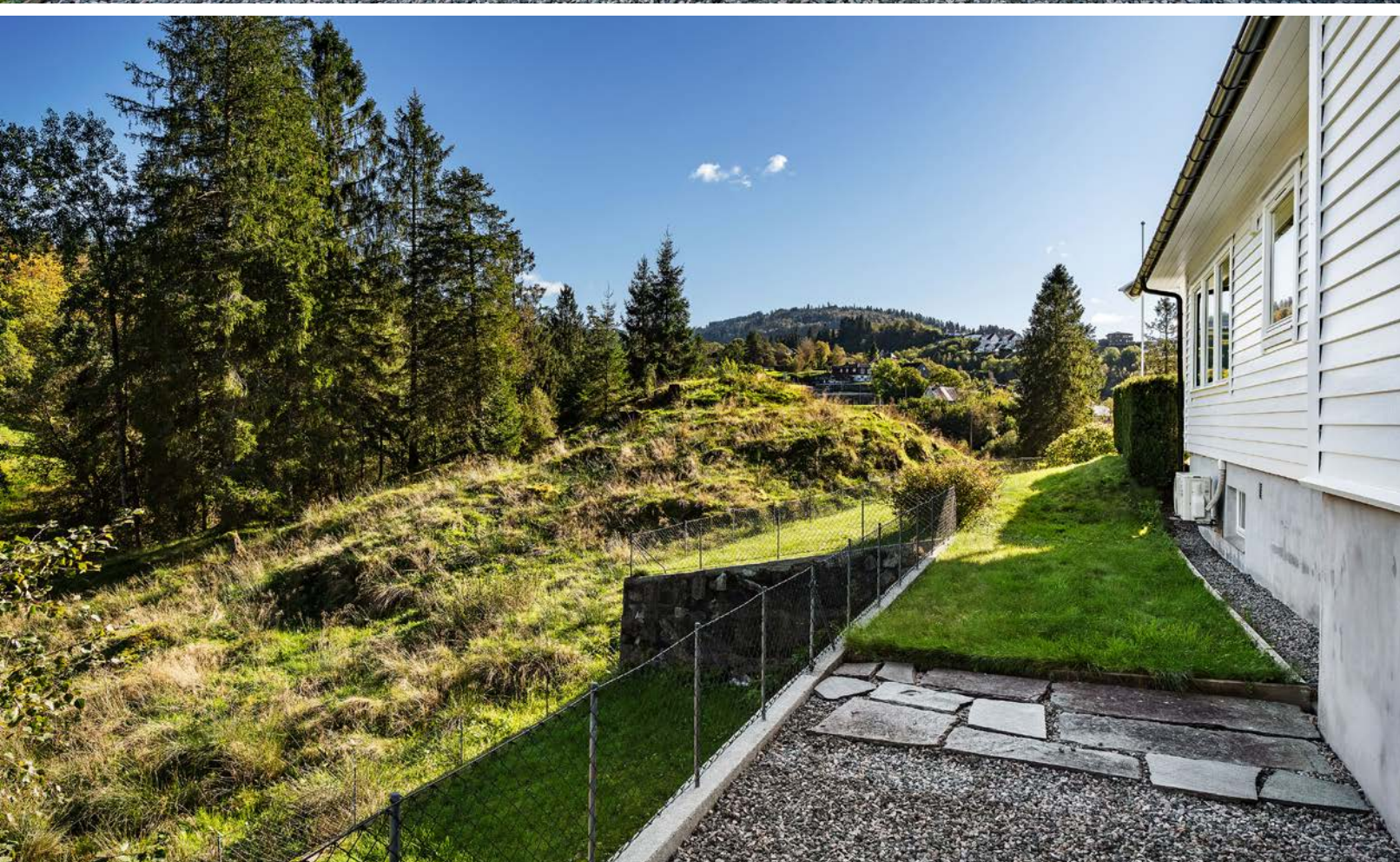
Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 247 m²
TBA: 47 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 53 m² Kjeller:
Entré / gang (3,5 m²), bod (ikke målbart areal), gang under trapp (5,0 m²), gang (9,4 m²), bad (4,9 m²), matbod (2,5 m²), kott (1,9 m²), kjellerstue (14,8 m²), bod (6,4 m²), trapperom (1,1 m²).1. etasje
BRA-i: 105 m² Hovedetasje:
Entré (2,2 m²), vaskerom (4,0 m²), gang (14,5 m²), bad (5,7 m²), soverom (11,8 m²), kjøkken (14,6 m²), stue (50,5 m²).
2. etasje
BRA-i: 46 m² Gang m/trapp (5,7 m²), wc (1,7 m²), soverom (5,3 m²), soverom (11,2 m²), gang (4,2 m²), soverom (5,4 m²), loftsstue/soverom (10,6 m²).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
39 m² Sør-vestvendt terrasse på 39 m².

2. etasje
8 m² Sør-vestvendt altan på 11,3 m².

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 43 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar
Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,3 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Kjeller: ca. 2,41 meter målt i kjellerstue. Delvis under 1,90 meter i gang og under 1,90 meter i boden med størst gulvflate (ikke målbart areal v/under 1,90 meter takhøyde).
Hovedetasje: ca. 2,35 meter målt i stue.
Loftsetasje: mellom ca. 1,00-2,36 meter målt i loftsstue. Varierende høyder forøvrig. Dels ikke målbare arealet grunnet lav takhøyde/skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1231.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, hekk, beplantning, prydbusker m.m.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Valestrand på Osterøy, i et etablert boligområde med kombinasjon

av småbruk og eneboliger. Beliggenheten gir kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvare, legekontor og spisesteder. Det er også barnehager, barneskole og ungdomsskole i nærområdet, samt kunstgressbane og idrettsanlegg med aktivt lokalmiljø. Valestrand har fergeforbindelse til Breistein, med videre adkomst til Åsane og Bergen sentrum, eller alternativt via Osterøybroen til Arna og tog til Bergen. Det finnes flere bade- og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Brakvatnet og Hjellvikstranda. Øyen byr ellers på et variert turterreng og skiløyper vinterstid. Tilkomst skjer via ferge fra Breistein eller via Osterøybroen, med skiltet vei frem til eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein på opprinnelig del.
Grunnmur av leca på tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig

er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:
Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.
Beslag/takhetter i metall.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse Lekkasje i vannrør i 2010 og 2023. Har også vært to andre tilfeller, men husker ikke årstall for disse lekkasjene. Alle tilfeller har vært forsikringssaker.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Drange murmesterforretning utførte alt flisarbeid på bad i 2010. Mjelstad og Stokke har utført rørarbeid (2010). Thunestvedt elektro utførte elektrisk arbeid på bad (2010). Forsikringsselskapet sendte fagarbeidere til å reparere lekkasje i 2023, husker ikke firmanavn.
Arbeid utført av: Drange murmesterforretning AS/ Mjelstad og Stokke/Thunestvedt elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Drange Murmesterforretning AS.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved takvindu.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forbedret trekk ved å installere vifte på skorstein.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært tilfelle av mus på loft.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av bad (2010).

Arbeid utført av: Thunestvedt elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært kontroll av el-anlegg.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tømrerarbeid - tilbygg med entré er utført med egeninnsats i 1995. Faglært har kontrollert arbeidet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Skiftet tak ved egeninnsats i 2016, men kjøpte konsulenttimer av byggmester for kontroll av arbeid (Byggmester Øystein Mosevoll). Garasje er bygget ved egeninnsats i 1989.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilbygg ved vaskerom ble bygget i 1981. Oppholdsrom med to boder i kjeller ble innredet i senere tid. Husker ikke årstall.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse Målt med sporfilmsmetoden over en periode på ca. 3 mnd.

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Under faregrensen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Radonmåling.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Avtale med naboer angående vedlikehold av privat vei. Innbetaling av kr. 1000 per år til dette arbeidet. Boligen har vann fra egen brønn. Egen septiktank som blir tømt av det offentlige. Fukt i grovkjeller grunnet vannlekkasje fra fryseboks oppdaget nylig. Skaden er utbedret ved egeninnsats. Har bilder.

Tilleggscommentar:

Dokumenter på arbeid som er utført av fagarbeidere er tilgjengelig i papirformat.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Bullavegen 57! En stor og velholdt familiebolig med dobbelgarasje, rause og solrike utearealer. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Du møtes av en velstelt eiendom hvor huset er godt tilpasset tomten, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for gode lysforhold i hele boligen. Bilen parkeres tørt og trygt i den doble garasjen eller på gårdsplassen. Eiendommen har rause og solrike utearealer som er opparbeidet med en herlig terrasseplattning på ca. 39 m² med utgang fra stuen, i tillegg til lekehus, grønn og flott plen - perfekt for lek og ballspill.

Velkommen inn!

1.etasje:

Romslig entrè med gulvvarme, god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe. I denne etasjen finner du de viktigste rommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Flott enstavs parkett på gulv. Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tv-møbler, i tillegg til stor spisebordsgruppe. Det er montert peis og varmpumpe i stuen, noe som varmer godt på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse hvor varme sommerdager kan nytes!

Kjøkkenet ligger praktisk plassert like ved stuen og består av en moderne innredning fra Kvik utført med slette fronter og benkeplate av laminat. Her er godt med skap - og benkeplass for både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn (Siemens), stekeovn med dampfunksjon (Siemens), induksjonstopp, oppvaskmaskin (Bosch) og kjøleskap (Siemens).

I denne etasjen ligger et stort og luftig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe.

Badet er pent helfliset og inneholder servant i møblement, speil med belysning, vegghengt toalett, veggskap og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er gulvvarme på bad.

Like ved entrèen ligger et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask.

Boligens loftsetasje er innredet med 4 soverom og et toalettrom. Det er utgang til en herlig balkong fra det ene rommet. Det gjøres oppmerksom på at

megler ikke har mottatt bygningstegninger av loftet og har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens innredning av loft er godkjent.

I boligens kjellretasje finner man et større bodareal som gir godt med lagringsplass. Fra kjelleren har man praktisk inn/utgang til eiendommens hage. Det er innredet et bad i kjeller samt en kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at innredning av kjellerstue og bad ikke er omsøkt. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard

Kjeller:
Entré / gang (3,5 m²)
Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Bod (ikke målbart areal)
Tregulv, panel på vegger og i himling.

Gang under trapp (5,0 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Luke til krypkjeller hvor varmtvannstank er plassert.

Gang (9,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og panel i himling.

Bad (4,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Matbod (2,5 m²)
Belegg på gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Kott (1,9 m²)
Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Kjellerstue (14,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Bod (6,4 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Trapperom (1,1 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Hovedetasje:
Entré (2,2 m²)
Laminat på gulv, malt panel på vegger og plankettplater i himling.

Vaskerom (4,0 m²)
Belegg på gulv, tapet/fliser på vegger og panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (14,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater/malt panelbrystning på vegger og plankettplater i himling.
To skyvedørsgarderober.

Bad (5,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderober.

Kjøkken (14,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (50,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Varmepumpe og vedovn.
Utgang til terrasse.

Loftsetasje:
Gang m/trapp (5,7 m²)
Laminat på gulv, panelplater/malte flater på vegger og panel i himling.
Gulvflate på ca. 6,7 m².
WC (1,7 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (5,3 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Gulvflate på ca. 6,3 m².

Soverom (11,2 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Gulvflate på ca. 12 m².

Gang (4,2 m²)
Linoleum på gulv, panel på vegger og i himling.

Div. kott i knevegger.
Gulvflate på ca. 9,0 m² (i tillegg til kott).

Soverom (5,4 m²)
Belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Gulvflate på ca. 8,6 m².

Loftsstue / soverom (10,6 m²)
Linoleum på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Plassbygget garderobeskap.

Utgang til altan.
Gulvflate på ca. 16,3 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/støpejern.
Avløpsrør av kobber/plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Solcelleanlegg.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist andre avvik:

Åpninger og utettheter tilknyttet dampsperre.
Begrenset tilkomst forøvrig for kontroll av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i all hovedsak gjenbygget og det foreligger ikke dokumentasjon TGIU).

Utvendig > Vinduer:
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 karmer enn nyere vinduer.

Utvendig > Dører:
Det er påvist andre avvik:
Noe påbegynt fuktsvelling i nedre kant av dørbblad til dør i underetasjen.
Noen tregheter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Iht. standarden (NS 3600) gis det TG2 når høyden på rekkverket er lavere enn dagens krav, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Dagens krav iht. TEK17 § 12-17 er minimum 1,0 m for rekkverk i boligbygg. Løsningen vurderes mot dagens krav. Rekkverket har en avstand mellom spiler som måles til over 20 mm, og oppfyller dermed ikke dagens krav til barnesikker utførelse.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist andre avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.

Innvendig > Krypkjeller:
Det er påvist andre avvik: Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
Det er svak ventilering i krypkjelleren. Få eller tette ventiler fører til stillestående luft og dårlig uttørking.

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Tekniske installasjoner > Varmepumpe:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrif

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er påvist andre avvik: Det er etablert bed/beplantning inntil grunnmur/ringmur. Knotteplast er ikke klemt mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Overflater vegger og himling:
Det er påvist andre avvik:
Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Generelt svakt fall til sluk. Vannansamlinger v/dusjtest.

Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Overflater vegger og himling:
Det er påvist andre avvik: Elde/slitasje.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik: Elde/slita.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist andre avvik: Eldre utstyr/innredning med usikker restlevetid

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er påvist andre avvik: Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Overflater vegger og himling:
Det er påvist andre avvik:
Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Spesialrom > Loftsetasje > WC (1,7 m²) > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Parkering
Parkering i garasje, ellers god biloppstillingsplass i innkjørsel.

Forsikringsselskap
Tryg

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Eiendommen har avtale med naboer angående vedlikehold av privat vei og det innbetales kr. 1000,- pr. år for vedlikehold av vei.

Energi
Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 240

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter brannsyn, feiing og slamtømming. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 8 811

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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 primær

Kr 786 935

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 147 738

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 27 i Osterøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/137/27:

16.07.1928 - Dokumentnr: 900309 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vedlikehold

30.08.1945 - Dokumentnr: 1594 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1253 Gnr:137 Bnr:32

28.09.1982 - Dokumentnr: 6333 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1253 Gnr:137 Bnr:160

16.07.1928 - Dokumentnr: 900125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:137 Bnr:2

28.08.2017 - Dokumentnr: 926878 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:137 Bnr:32
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1253 Gnr:137 Bnr:160

01.01.2020 - Dokumentnr: 760360 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:137 Bnr:27

16.07.1928 - Dokumentnr: 900304 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:137 Bnr:2
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.

20.08.1928 - Dokumentnr: 900305 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:137 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bustad, datert 21.09.1982.
Det fremgår i den midlertidige brukstillatelsen at følgende arbeid må ferdigstilles innen 01.10.1983 før ferdigattest kan utstedes:
1. Planering kring hus.
2. Pluss av vegger i kjeller.
3. Skillevegger i kjeller.
4. Ventiler i kjeller.
5. Dører i kjeller.
6. Infiltrasjonsgrøft.

Det er ikke utstedt ferdigattest for tilbygget.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppføring av eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at

bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bad og stue i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommene er forøvrig angitt som "hobby" og "arb.rom" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Det er ikke mottatt byggetegninger som viser at innredningen av loftet er godkjent. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.09.1982.

Vei, vann og avløp

Vann: Eienedommen er tilknyttet privat nett i form av egen brønn.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett i form av egen septiktank.

Veg: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har avtale med naboer angående vedlikehold av privat vei og det innbetales kr. 1000,- pr. år for vedlikehold av vei.

Regulerings- og arealplaner

Plannavn: Områderegulering Valestrand Sentrum.
PlanID: 2014007
Reguleringsformål: LNFR-areal, Omsynssone - Bevaring kulturmiljø (Sone H570_01, som gjeld bevaring av kulturmiljø for Bullaeigedomen).

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)

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

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 101 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

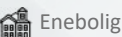
Ansvarlig megler
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

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
29.09.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Bullavegen 57, 5281
VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 137, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2877

Referansenummer: LZ1363

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Sør-vestvendt terrasse på 39,0 m².
Sør-vestvendt altan på 11,3 m².
Garasje på 43,0 m².
Lekehus på 4,1 m².

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.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Valestrand på Osterøy, i et etablert boligområde med kombinasjon av småbruk og eneboliger. Beliggenheten gir kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvare, legekontor, frisør og spisesteder. Det er også barnehager, barneskole og ungdomsskole i nærområdet, samt kunstgressbane og idrettsanlegg med aktivt lokalmiljø. Valestrand har fergeforbindelse til Breistein, med videre adkomst til Åsane og Bergen sentrum, eller alternativt via Osterøybroen til Arna og tog til Bergen. Det finnes flere bade- og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Brakvatnet og Hjellvikstranda. Øyen byr ellers på et variert turterreng og skiløyper vinterstid. Tilkomst skjer via ferge fra Breistein eller via Osterøybroen, med skiltet vei frem til eiendommen.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, hekk, beplantning, prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Vannforsyning via privat brønn (ukjent/eldre alder). Avløp til

privat septiktank. Septiktank fra byggeår.

PARKERING

Parkering i garasje.
Flere biloppstillingsplasser.

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein på opprinnelig del. Grunnmur av leca på tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.
Beslag/takhetter i metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Entré / gang (3,5 m²)

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

Bod (ikke målbart areal)

Tregulv, panel på vegger og i himling.

Gang under trapp (5,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Luke til krypkjeller hvor varmtvannstank er plassert.

Gang (9,4 m²)

Laminat på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og panel i himling.

Bad (4,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Matbod (2,5 m²)

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

Kott (1,9 m²)

Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.
Kjellerstue (14,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.



Beskrivelse av eiendommen

Bod (6,4 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Trapperom (1,1 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Hovedetasje:

Entré (2,2 m²)

Laminat på gulv, malt panel på vegger og plankettplater i himling.

Vaskerom (4,0 m²)

Belegg på gulv, tapet/fliser på vegger og panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (14,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater/malt panelbrystning på vegger og plankettplater i himling.
To skyvedørsgarderober.

Bad (5,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,8 m²)

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

Kjøkken (14,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (50,5 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Varmepumpe og vedovn.
Utgang til terrasse.

Loftetasje:

Gang m/trapp (5,7 m²)

Laminat på gulv, panelplater/malte flater på vegger og panel i himling.
Gulvflate på ca. 6,7 m².

WC (1,7 m²)

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

Soverom (5,3 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Gulvflate på ca. 6,3 m².

Soverom (11,2 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Gulvflate på ca. 12 m².

Gang (4,2 m²)

Linoleum på gulv, panel på vegger og i himling.
Div. kott i knevegger.
Gulvflate på ca. 9,0 m² (i tillegg til kott).

Soverom (5,4 m²)

Belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Gulvflate på ca. 8,6 m².

Loftsstue / soverom (10,6 m²)

Linoleum på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Plassbygget garderobeskap.
Utgang til altan.
Gulvflate på ca. 16,3 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/støpejern.
Avløpsrør av kobber/plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Solcelleanlegg.

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- 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 karmer enn nyere vinduer.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe påbegynt fuktsvelling i nedre kant av dørblad til dør i underetasjen.
- Noen tregheter.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Iht. standarden (NS 3600) gis det TG2 når høyden på rekkverket er lavere enn dagens krav, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Dagens krav iht. TEK17 § 12-17 er minimum 1,0 m for rekkverk i boligbygg. Løsningen vurderes mot dagens krav.
- Rekkverket har en avstand mellom spiler som måles til over 20 mm, og oppfyller dermed ikke dagens krav til barnesikker utførelse.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er svak ventilering i krypkjelleren. Få eller tette ventiler fører til stillestående luft og dårlig uttørking.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er etablert bed/ beplantning inntil grunnmur/ringmur. Knotteplast er ikke klemt mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.



Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

- Generelt svakt fall til sluk. Vannansamlinger v/dusjtest.



Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.



Våtrom > Kjeller > Bad (4,9 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre utstyr/innredning med usikker restlevetid.



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,7 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Boligen er opprinnelig oppført mellom 1930-1935. Tilbygg fra 1981 og 1995. Opplysninger er gitt av eier ut i fra hva hun har opplysninger om.

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
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, undertakspapp, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking ble skiftet ved egeninnsats i 2016.

Eier opplyser at det ble kjøpt konsulenttimer av byggmester for kontroll av arbeid (Øystein Mosevoll).

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Merk:
Vurdering gjelder kun for synlige deler.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra 2016.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Takrenner/nedløp (metall): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank på opprinnelig del. Bindingsverk på tilbygg. Vegger er isolert i følge eier også på opprinnelig del. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning, samt partier med stående rettkant kledning.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Vedr. eldre yttervegger av laftet plank/tømmer:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er i all hovedsak gjenbygget (TGIU). Skjulte forhold kan forekomme.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Åpninger og utettheter tilknyttet dampsperre.
- Begrenset tilkomst forøvrig for kontroll av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er i all hovedsak gjenbygget og det foreligger ikke dokumentasjon TGIU).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å foreta utbedringer av dampsperre ved renovering. Utett dampsperre medfører risiko for kondens i konstruksjonen. Overvåk evt. tilstanden frem til det gjøres tiltak.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:

Vinduer fra 1979.

Hovedetasje:

Vindu i entré fra 1995.

Vindu på vaskerom fra 1981.

Vinduer fra 2012/2013 og 2019 i stue.

Vinduer av eldre alder med glass fra 2004 på kjøkken.

Vindu på soverom fra 2010.

Vindu på bad fra 2021.

Loft:

Vinduer i loftsstue fra 1980.

Øvrige vinduer fra 2012/2013.

Takvinduer ble skiftet samtidig som taktekingen ble skiftet i 2016.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punktete glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 2 Dører

Underetasje:

Ytterdør med 2-lags isolerglass i huntonitt dørblad.

Nyere dør.

Hovedetasje:

Ytterdør med 2-lags isolerglass i huntonitt dørblad.



Tilstandsrapport

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer.
Dør fra 1981. Ett glassfelt ble skiftet i 2012.
Varmelist i dør.

Loftsetasje:
Sidehengslet altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Ukjent alder. Glass fra 2008.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe påbegynt fuktsvelling i nedre kant av dørblad til dør i underetasjen.
- Noen tregheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold. De eldste dørene må påregnes å skiftes på sikt eller etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt terrasse på 39,0 m² med utgang fra stue. Delvis overbygget.
Terrassebord fra Møre Royal.
Nye terrassebord for ca. 8 år siden i følge eier.

Sør-vestvendt altan på 11,3 m² (inkl. areal under skråtak) med utgang fra loftsstue.
Terrassebord av trykkimpregnerte materialer.
Rekkverk med liggende bord.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 meter.

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



Tilstandsrapport

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Iht. standarden (NS 3600) gis det TG2 når høyden på rekkverket er lavere enn dagens krav, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Dagens krav iht. TEK17 § 12-17 er minimum 1,0 m for rekkverk i boligbygg. Løsningen vurderes mot dagens krav.
- Rekkverket har en avstand mellom spiler som måles til over 20 mm, og oppfyller dermed ikke dagens krav til barnesikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales å montere ekstra spiler, plater eller annet egnet materiale for å redusere åpningen slik at den tilfredsstiller kravene til barnesikkerhet (maks. 20 mm).



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Kjeller:
- Gang: 0-18 mm (over en lengde på 2,0 meter).
- Entré / gang: 0-20 mm

Hovedetasje:
- Stue: 0-10 mm
- Soverom: 0-10 mm

Loftsetasje:
- Gang m/trapp: 0-35 mm
- Loftsstue / soverom: 0-25 mm

Merk:



Tilstandsrapport

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

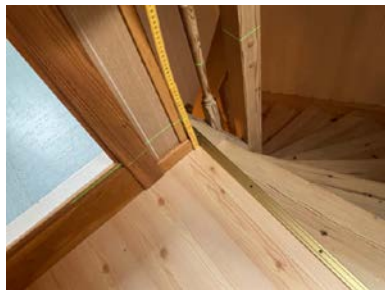
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll i gang i kjeller



Kontroll i gang i kjeller



Kontroll i gang m/trapp i loftsetasjen



Kontroll i gang m/trapp i loftsetasjen

Radon

Det er opplyst at det ble foretatt radonmålinger i 2015, hvor målinger var under gjeldende grenserverdier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft.



Tilstandsrapport

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Elementpipe.
Sotluke på bad i underetasjen.
Det er montert vifte på skorstein for å forbedre avtrekk fra pipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue. Rentbrennende type.
Ildfast stein med sprekker i ovnen er skiftet etter befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra kjellerstue.

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

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

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

Vurdering av avvik:

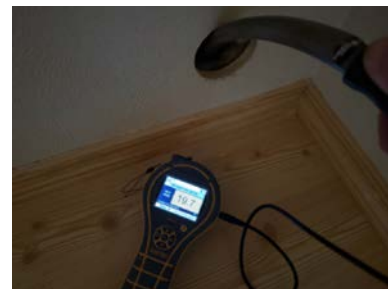
- Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjellervegg er påført med dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Merk at det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Påførede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggens konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.





Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Boligen har krypkjeller.

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

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er svak ventilering i krypkjelleren. Få eller tette ventiler fører til stillestående luft og dårlig uttørrking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk.
- Det bør etableres bedre ventilering i krypkjeller.
- Overvåk tilstanden jevnlig og foreta tiltak etter behov.



TG 2 Innvendige trapper

Fra kjeller til hovedetasje:
Lukket furutrapp.
Profilert håndløper på en side.

Hovedetasje til loftsetasje:
Åpen furutrapp.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

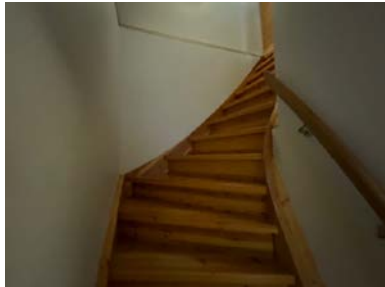
- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kjeller:
Profilerte innerdører i tre/furu. Flere dører med malt dørblad.
Kompaktdør fra trapperom til gang.
Varierende/eldre alder på dører.

Hovedetasje:
Kompaktdører. Flere dører med malt dørblad.
Skyvedør til vaskerom.
Dør med glassfelt mellom gang og stue.

Loftsetasje:
Profilerte tredører i malt utførelse i opprinnelig del. Frostet glassfelt til dør til WC.
Profilerte furudører forøvrig.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik. Det ble kun registrert noen mindre tregheter.



Noe treg dør til soverom i hovedetasjen

Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renoveret fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

KJELLER > BAD (4,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.



Tilstandsrapport

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet er vurdert etter TEK97 (referansenivå).

Bad fra år 2000 (tidligere vaskerom).
Ukjent dokumentasjon.
Eier opplyser at fliser trolig er lagt i egenregi.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Hull bør silikoneres.



KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

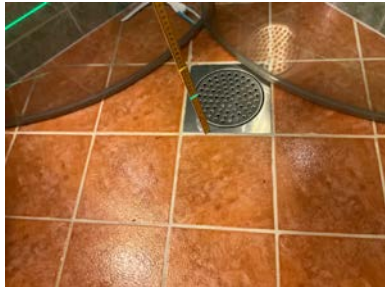
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Generelt svakt fall til sluk. Vannansamlinger v/dusjtest.

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.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

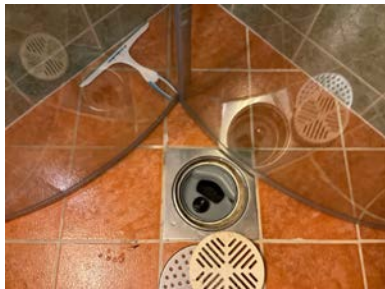
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

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.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



Tilstandsrapport

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



KJELLER > BAD (4,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 13,3% (vektprosent).

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.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

Generell

Belegg på gulv, tapet/fliser på vegger og panel i himling.

Inneholder:
Utslagsvask m/blandebatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerom fra 1995 i følge eier.

Vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter (referansenivå).

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

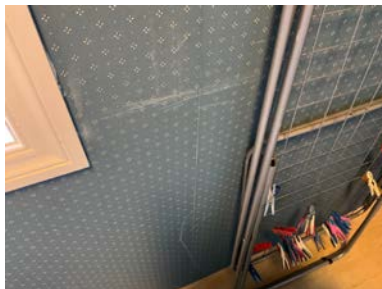
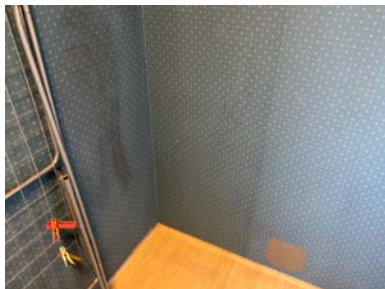
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.



HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eldre utstyr/innredning med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



HOVEDETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilligende rom mot vegg med sanitærinnstallasjoner.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 17,2% (vektprosent).

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Følg opp med jevnlig visuell kontroll og vurder nærmere undersøkelser dersom tegn på fukt oppstår.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble renoveret i 2010.

Badet er vurdert etter TEK10 (referansenivå).

Drange murmesterforretning utførte alt flisarbeid på bad i 2010.
Mjelstad og Stokke har utført rørarbeid i 2010.
Thunestvedt elektro utførte elektrisk arbeid på badet i 2010.
Forsikringsselskapet sendte fagarbeidere til å reparere lekkasje i 2023.
Eier har ikke papirer/dokumentasjon på arbeidene.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Merk:

Sluk er plassert usentrisk i forhold til dusjens nedlagsfelt. Løsningen fungerer.



HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av eldre årgang. Smøremembran smurt ned på sluk uten klemring.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > BAD (5,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 11,7% (vektprosent).

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.

Tilstandsrapport

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 (14,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, benkeplate i laminat og planlimt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens
- Stekeovn med dampfunksjon fra Siemens
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin fra Bosch (skiftet for ca. ti år side).
- Kjøleskap fra Siemens

Integrert ventilator fra Siemens (skiftet for to-tre år siden).

Kjøkkeninnredning fra 2013.

Merk:

Kjøkkenkran er skiftet etter befarng.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (14,6 M²)

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

LOFTSETASJE > WC (1,7 M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, gulvstående toalett og strålelampe.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran på vanninntak er plassert i krypkjeller.

Utvendig vannuttak.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Kobberørr: 25-75 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i krypkjeller.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og begge bad.

Se eget punkt vedr. elektrisk vifte på bad i kjeller.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmepumpe

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

Eier opplyser at denne ble montert for ca. 16 år siden.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

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

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i krypkjeller.

Bereder ble produsert i 2013.

Det mangler sluk i rommet. Ved evt. lekkasje fra bereder vil vann føres til grunn.



Tilstandsrapport

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Det er installert solcelleanlegg i boligen med solceller på taket på hovedboligen og på garasjetak.

Anlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da det krever spesialkompetanse/autorisasjon.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang i loftsetasjen.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Eget sikringsskap til solcellenanlegg.
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 6 kurser på 16A og 12 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).



Tilstandsrapport

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn/BKK) i løpet av de siste fem årene. Det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne kontrollen, utover eventuell utbedring av påpekte avvik. For informasjon om anleggets tilstand vises det til gjeldende eltilsynsrapport. Det er ikke utført teknisk kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten, og det er derfor heller ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG), da dette krever særskilt fagkompetanse og autorisasjon.

Generell kommentar

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

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

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende 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.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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



Tilstandsrapport

«Lovlighet».

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein på opprinnelig del. Grunnmur av leca på tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.
- Det må påregnes vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er etablert bed/ beplantning inntil grunnmur/ringmur. Knotteplast er ikke klemt mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid, og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av overgangen mellom terreng og mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å fjerne jord og beplantning inntil grunnmuren. Knotteplast bør klemmes mot grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning via privat brønn (ukjent/eldre alder). Avløp til privat septiktank. Septiktank fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre årgang.

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.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc.

TG 2 Septiktank

Septiktank bak boligen fra byggeår.

Ukjent størrelse/tilstand.

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
1989	

Standard
Gulv av støpt betongplate.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av sortlakkert metall.

Garasjen er utstyrt med solceller på taket og to garasjeporter m/portåpner på begge. Det er strømuttak i garasjen.

Kledningen ble vasket og malt i 2025.

Det ble registrert noe fuktighet i sutaksplater.

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
Garasjen er normalt vedlikeholdt.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lekehus



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
1986	Ca. byggeår i følge eier.

Standard
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon) med liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Bygningen har enkel standard.

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
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

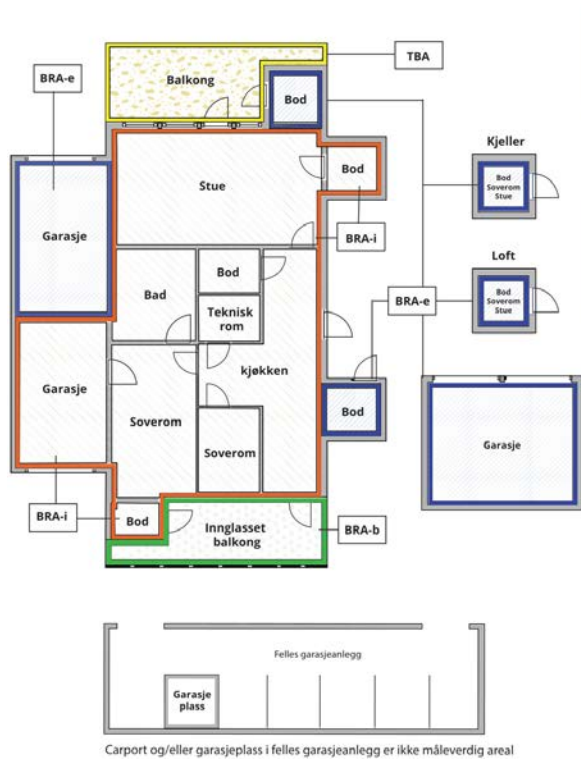
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	53			53	
Hovedetasje	105			105	39
Loftsetasje	46			46	8
SUM	204				47
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré / gang (3,5 m²), bod (ikke målbart areal), gang under trapp (5,0 m²), gang (9,4 m²), bad (4,9 m²), matbod (2,5 m²), kott (1,9 m²), kjellerstue (14,8 m²), bod (6,4 m²), trapperom (1,1 m²)		
Hovedetasje	Entré (2,2 m²), vaskerom (4,0 m²), gang (14,5 m²), bad (5,7 m²), soverom (11,8 m²), kjøkken (14,6 m²), stue (50,5 m²)		
Loftsetasje	Gang m/trapp (5,7 m²), wc (1,7 m²), soverom (5,3 m²), soverom (11,2 m²), gang (4,2 m²), soverom (5,4 m²), loftsstue / soverom (10,6 m²)		

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.



Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,3 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER
Kjeller: ca. 2,41 meter målt i kjellerstue. Delvis under 1,90 meter i gang og under 1,90 meter i boden med størst gulvflate (ikke målbart areal v/under 1,90 meter takhøyde).
Hovedetasje: ca. 2,35 meter målt i stue.
Loftsetasje: mellom ca. 1,00-2,36 meter målt i loftsstue. Varierende høyder forøvrig. Dels ikke målbare arealet grunnet lav takhøyde/skråtak.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Boligen har en utforming som gjør at det kan forekomme avvik utover standardens krav. Varierende takhøyder i kjeller med takhøyder som varierer over/under 1,90 meter (målbart areal). Mye skråtak/vinkler på loft, hvor gulvflaten har et større areal (se egne beskrivelser).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Kjeller er opprinnelig vist som bodareal eller tilsvarende. Noe endret planløsning i forhold til romplassering. Hovedsakelig tilsvarende bruk som i dag, foruten bad som er etablert rom som er beskrevet som "arbeidsrom".
- Flere vinduer i kjeller er ikke vist på tegninger.

Merk:
Vurdering er gitt på bakgrunn av tilsendte tegninger fra kommunen/megler, med forbehold om at dette ikke er sist godkjente tegninger.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Begrenset dagslysflate i kjellerstue.
- Dels lav takhøyde i kjeller.
- De minste soverommet avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold.



- Ikke tilfredsstillende rømning i forhold til krav på de to minste soverommene. Vindu v/bad er under 50 cm bredt. Det er over 1,00 meter fra gulv til karm i åpen stilling på soverom med takvindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (43,0 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekehus (4,1 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	193	11
Garasje	0	43
Lekehus	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	137	27		0	1231.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bullavegen 57

Hjemmelshaver

Hanstveit Randi Lillejord

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	18.09.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	17.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	
2	29.09.2025	Oppdatert etter utbedringer

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

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

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

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250275

Selger 1 navn

Randi Lillejord Hanstveit

Gateadresse

Bullavegen 57

Poststed

VALESTRANDSFOSSEN

Postnr

5281

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år49

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1503250275

1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseLekkasje i vannrør i 2010 og 2023. Har også vært to andre tilfeller, men husker ikke årstall for disse lekkasjene. Alle tilfeller har vært forsikringssaker.

2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseDrange murmesterforretning utførte alt flisarbeid på bad i 2010. Mjelstad og Stokke har utført rørarbeid (2010). Thunestvedt elektro utførte elektrisk arbeid på bad (2010). Forsikringsselskapet sendte fagarbeidere til å reparere lekkasje i 2023, husker ikke firmanavn.

Arbeid utført avDrange murmesterforretning AS/Mjelstad og Stokke/Thunestvedt elektro

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseUtført av Drange Murmesterforretning AS.

2.2Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseLekkasje ved takvindu.

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseForbedret trekk ved å installere vifte på skorstein.

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseHar vært tilfelle av mus på loft.

10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseRenovering av bad (2010).

Arbeid utført avThunestvedt elektro

11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseHar vært kontroll av el-anlegg i 2023.

Initialer selger: RLH

2

97

Document reference: 1503250275

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tømrerarbeid - tilbygg med entré er utført med egeninnsats i 1995. Faglært har kontrollert arbeidet.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet tak ved egeninnsats i 2016, men kjøpte konsulenttimer av byggmester for kontroll av arbeid (Byggmester Øystein Mosevoll). Garasje er bygget ved egeninnsats i 1989.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tilbygg ved vaskerom ble bygget i 1981. Oppholdsrom med to boder i kjeller ble innredet i senere tid. Husker ikke årstall.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Målt med sporfilmsmetoden over en periode på ca. 3 mnd.

21.1

Radonmåling

År

2015

Verdi

Under faregrensen

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Radonmåling.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Avtale med naboer angående vedlikehold av privat vei. Innbetaling av kr. 1000 per år til dette arbeidet. Boligen har vann fra egen brønn. Egen septiktank som blir tømt av det offentlige. Fukt i grovkjeller grunnet vannlekkasje fra fryseboks oppdaget nylig. Skaden er utbedret ved egeninnsats. Har bilder.

Document reference: 1503250275

Tilleggskommentar

Dokumenter på arbeid som er utført av fagarbeidere er tilgjengelig i papirformat.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250275

Initialer selger: RLH

3

98

Initialer selger: RLH

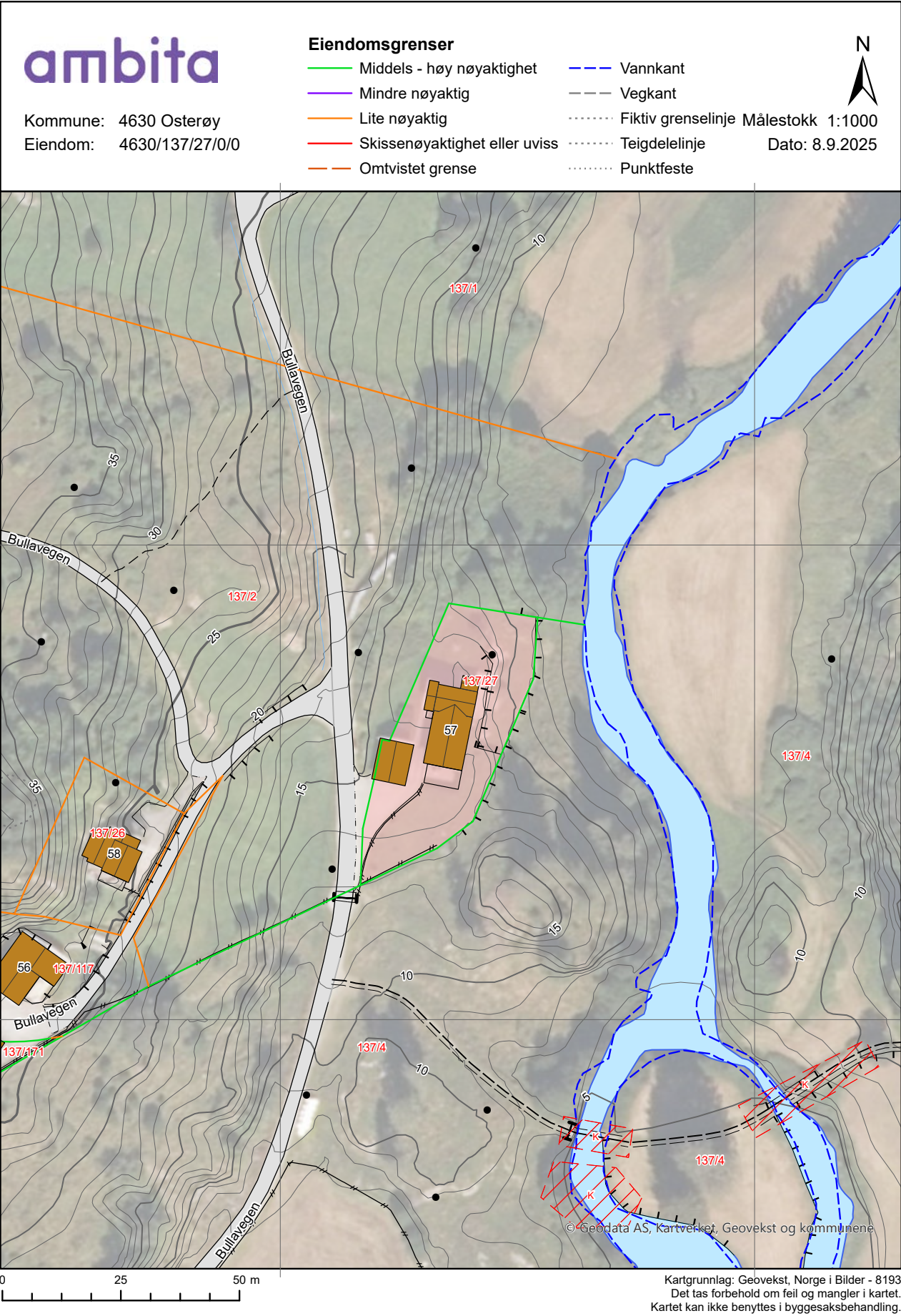
4

99

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Lillejord Hanstveit	5238336808b749c7e349 6ac489b027757378863d	28.09.2025 15:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250275

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

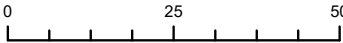
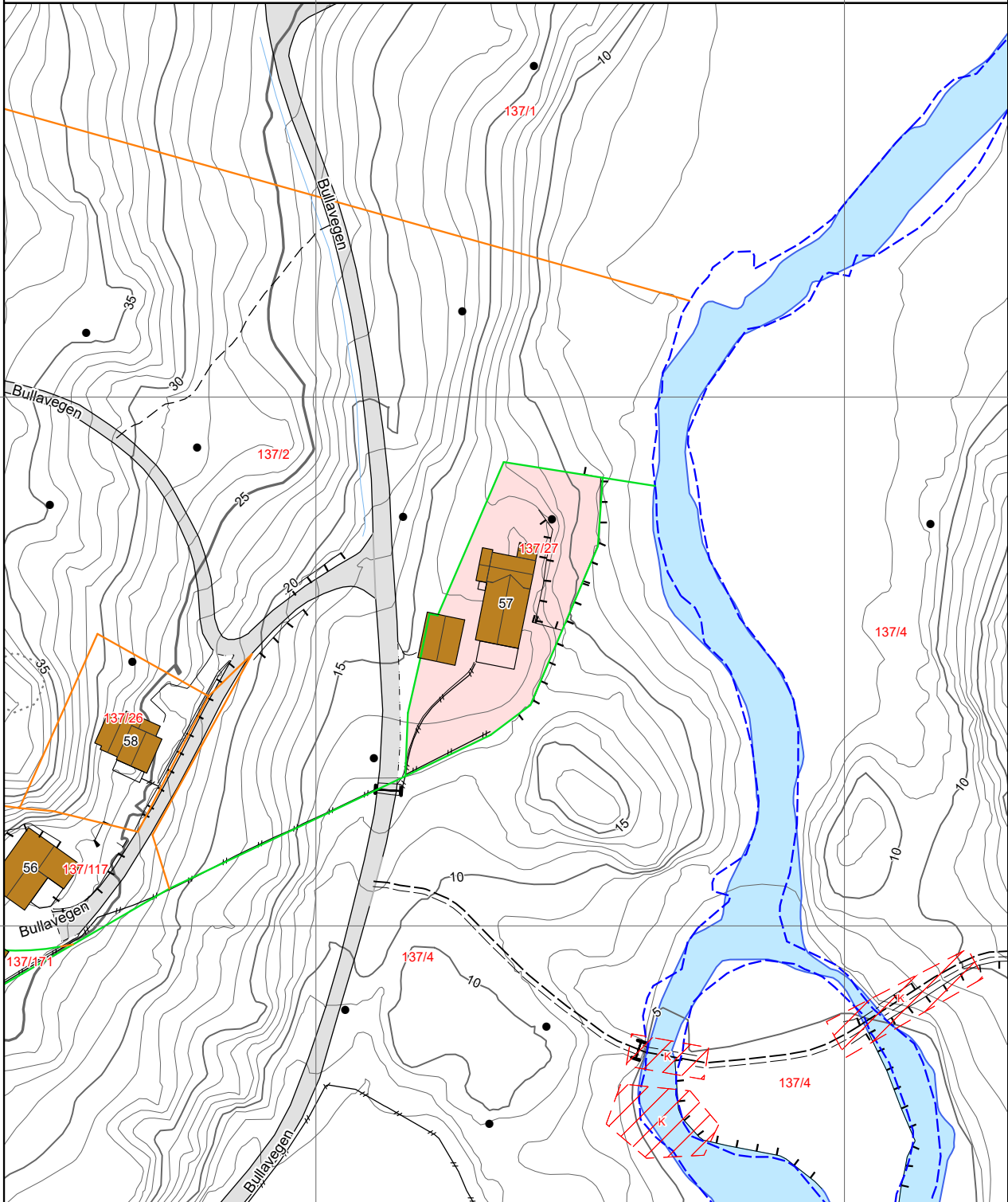
Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

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

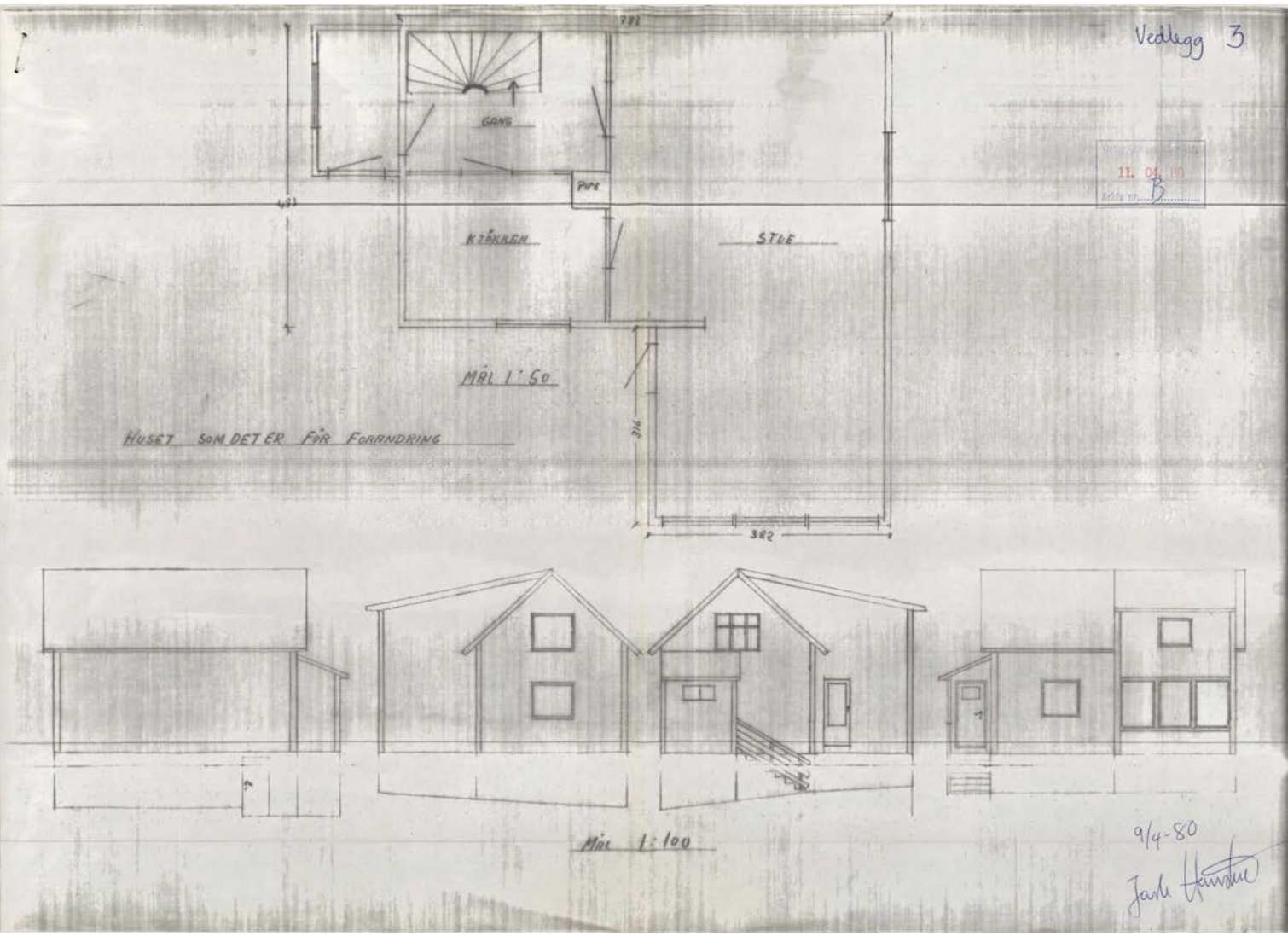
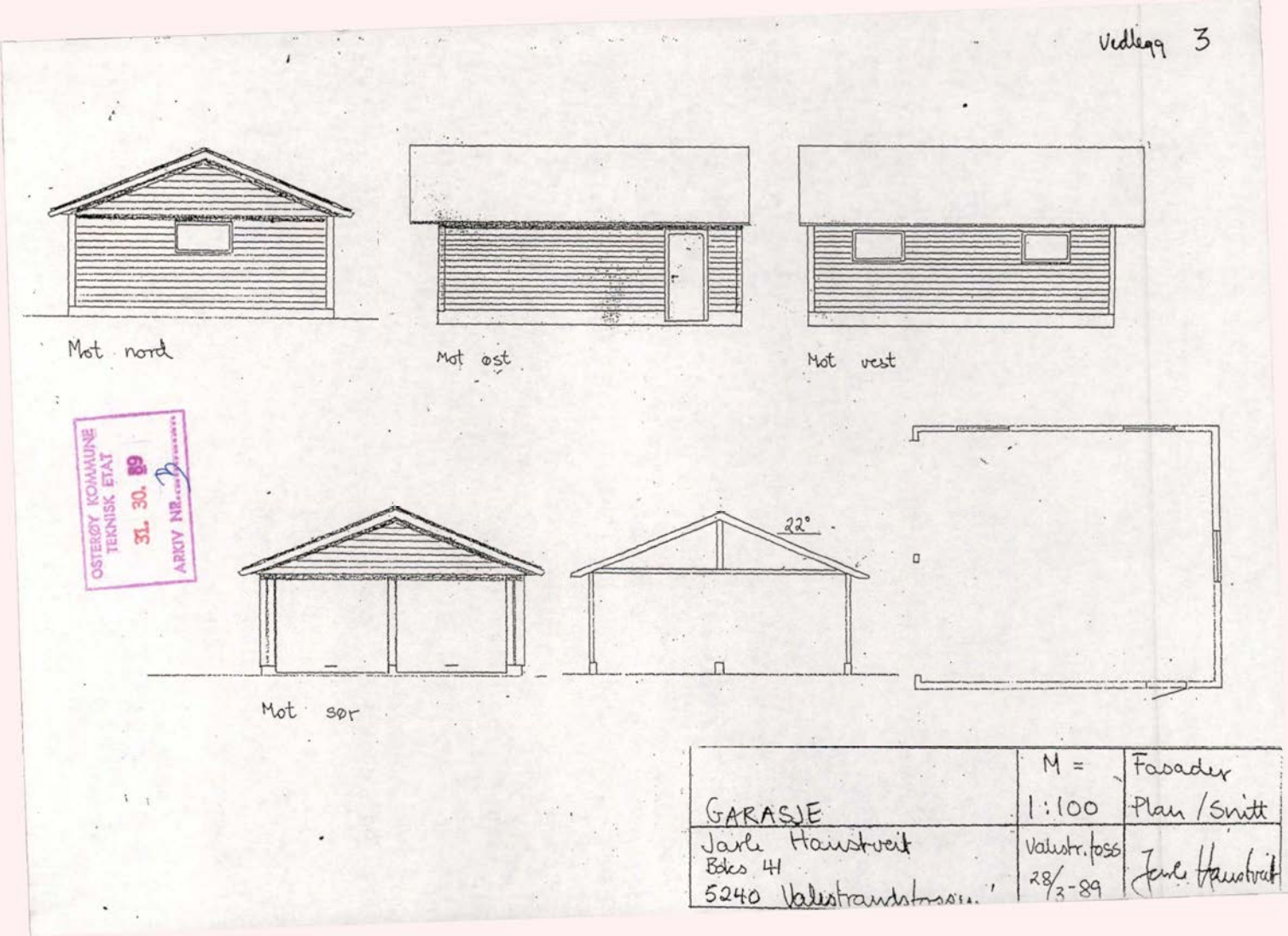
BygningTiltak, endring

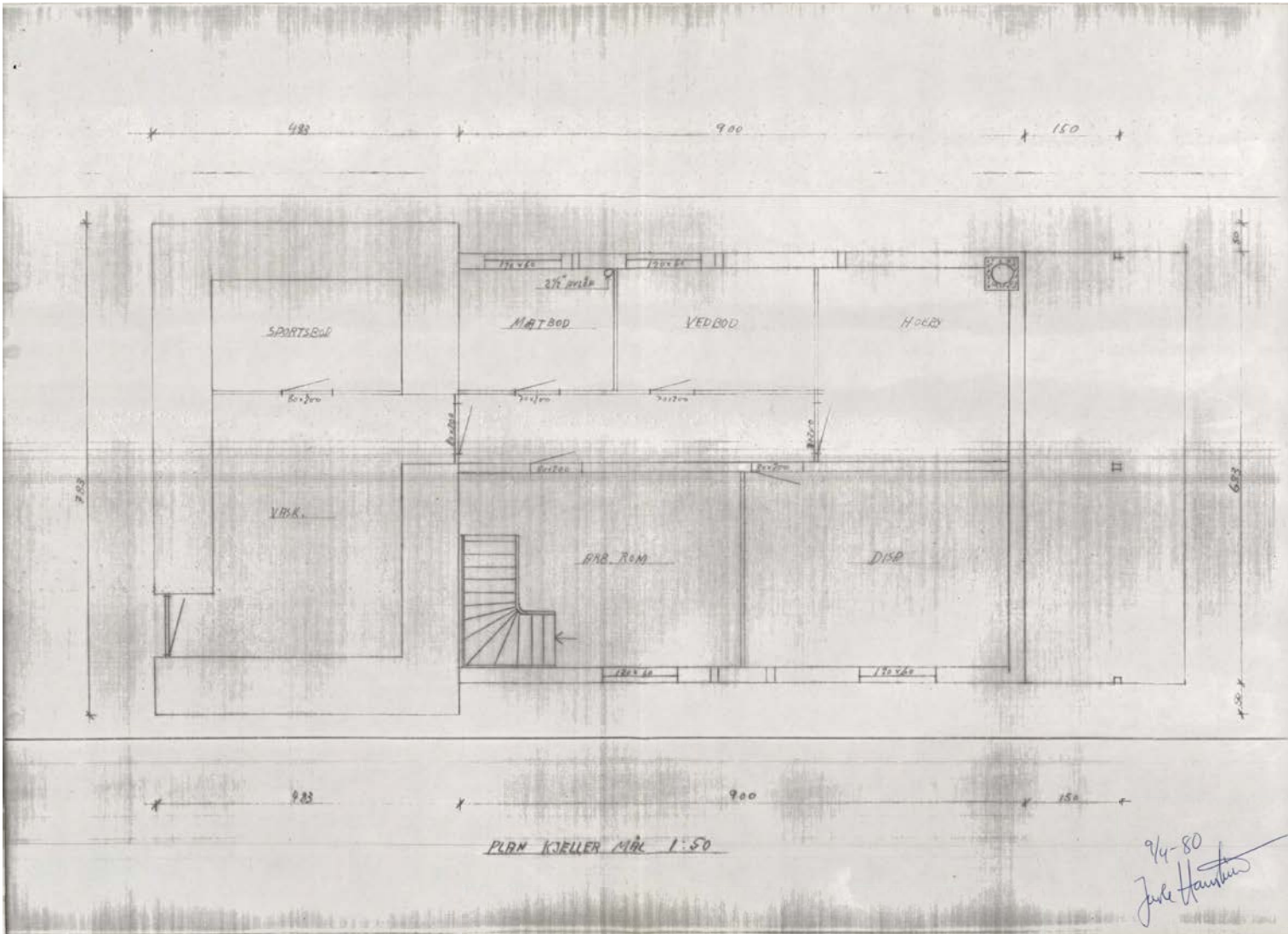
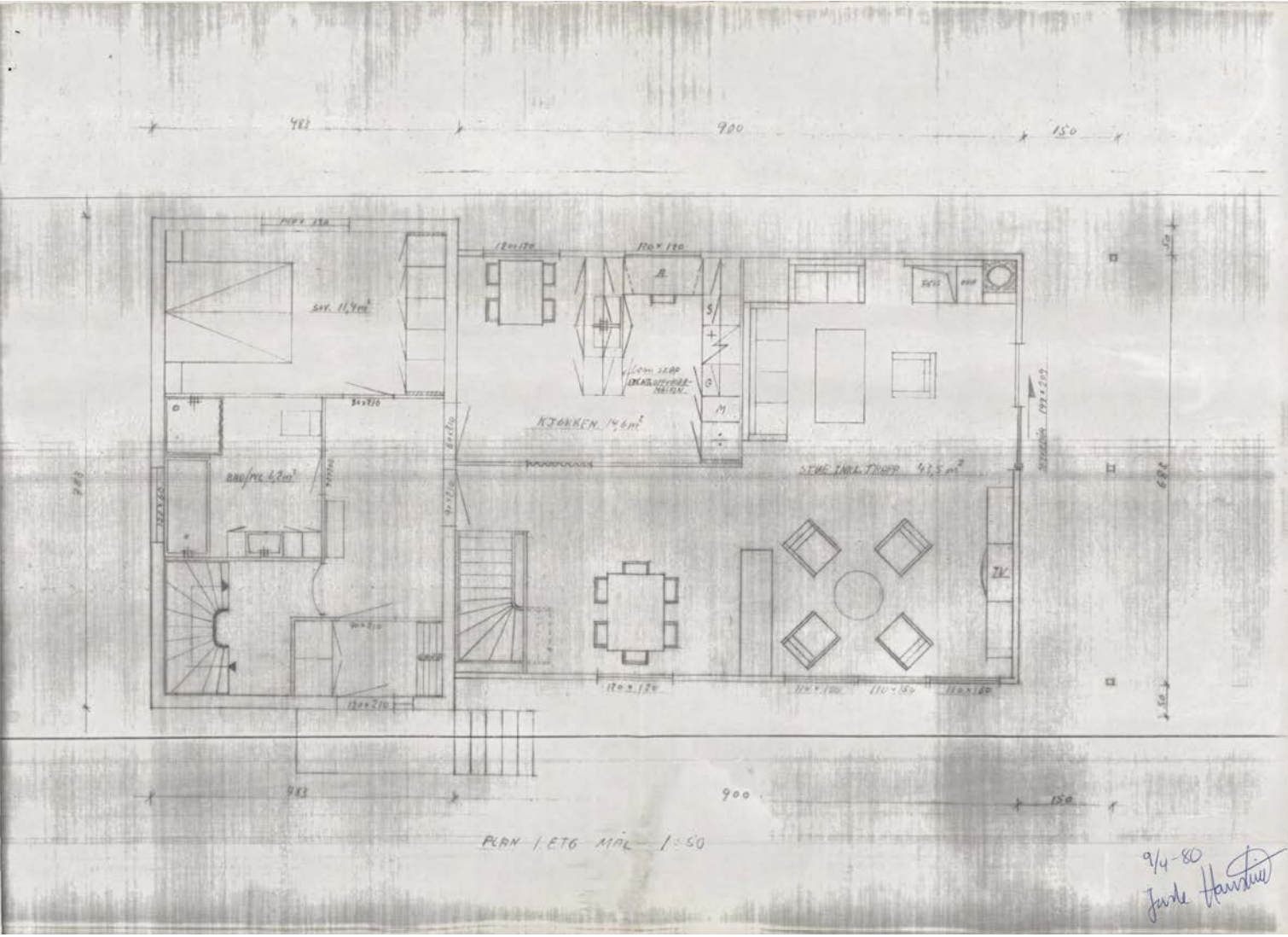
BygningTiltak, nybygg

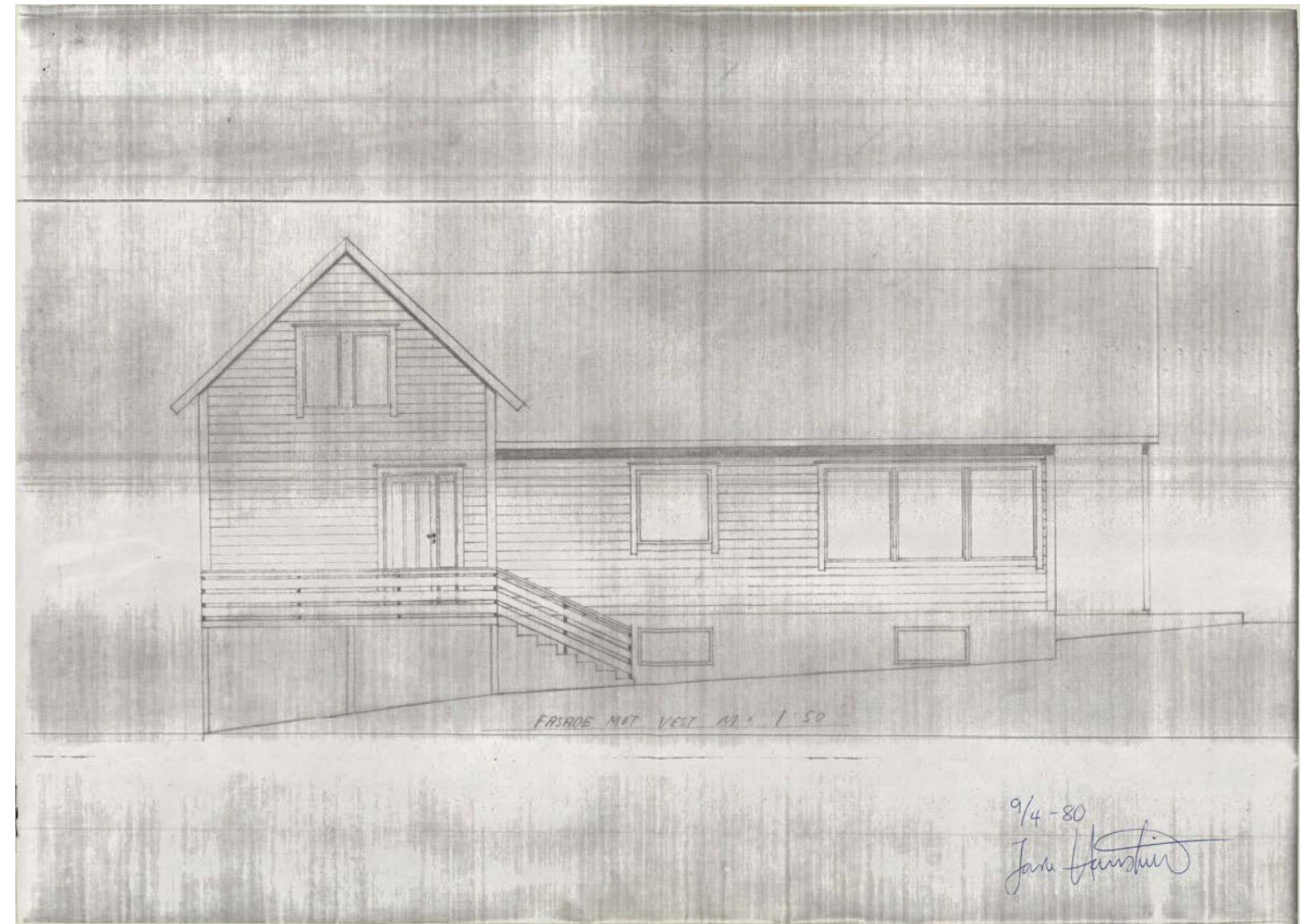
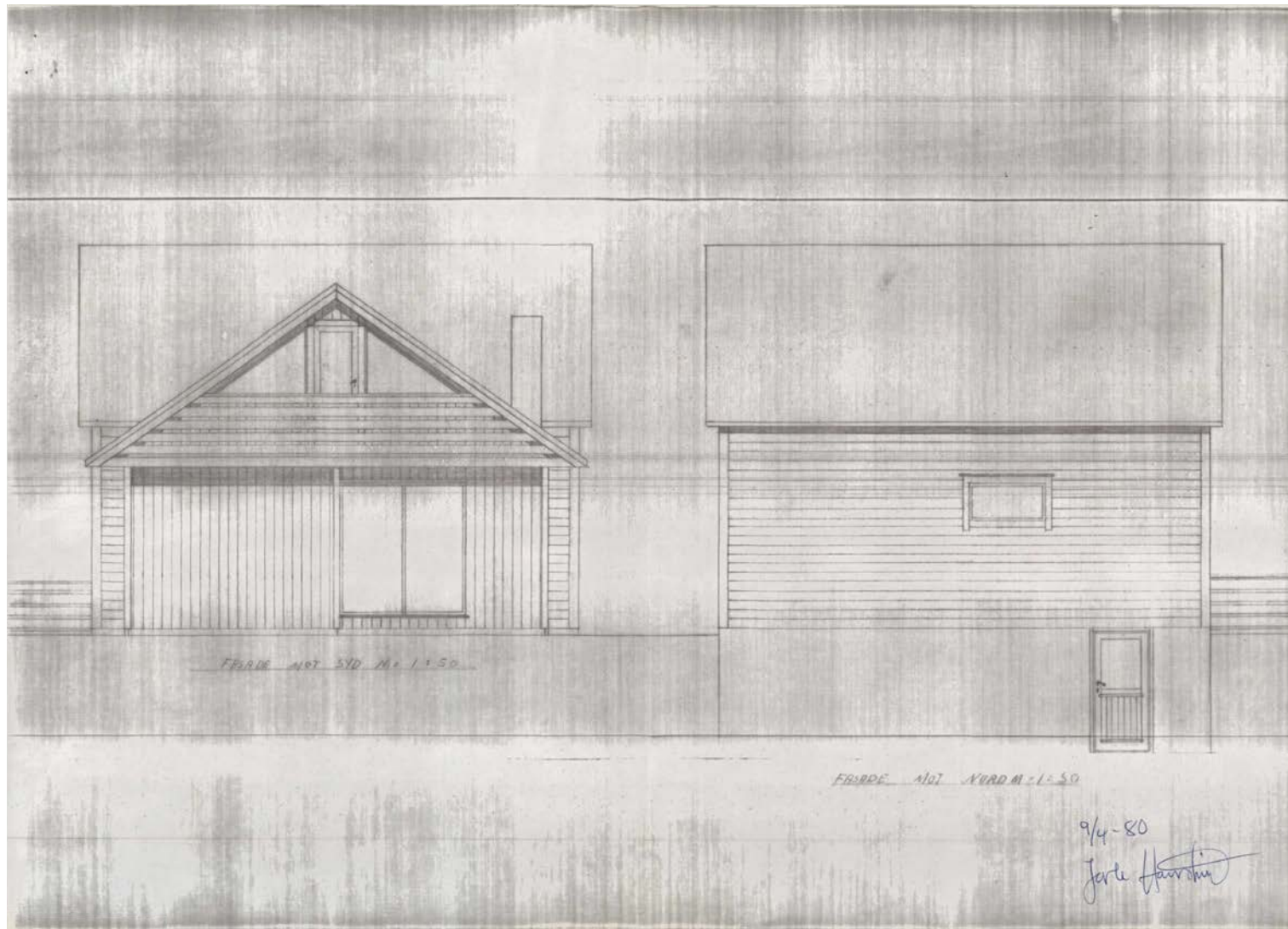
BygningTiltak, riving

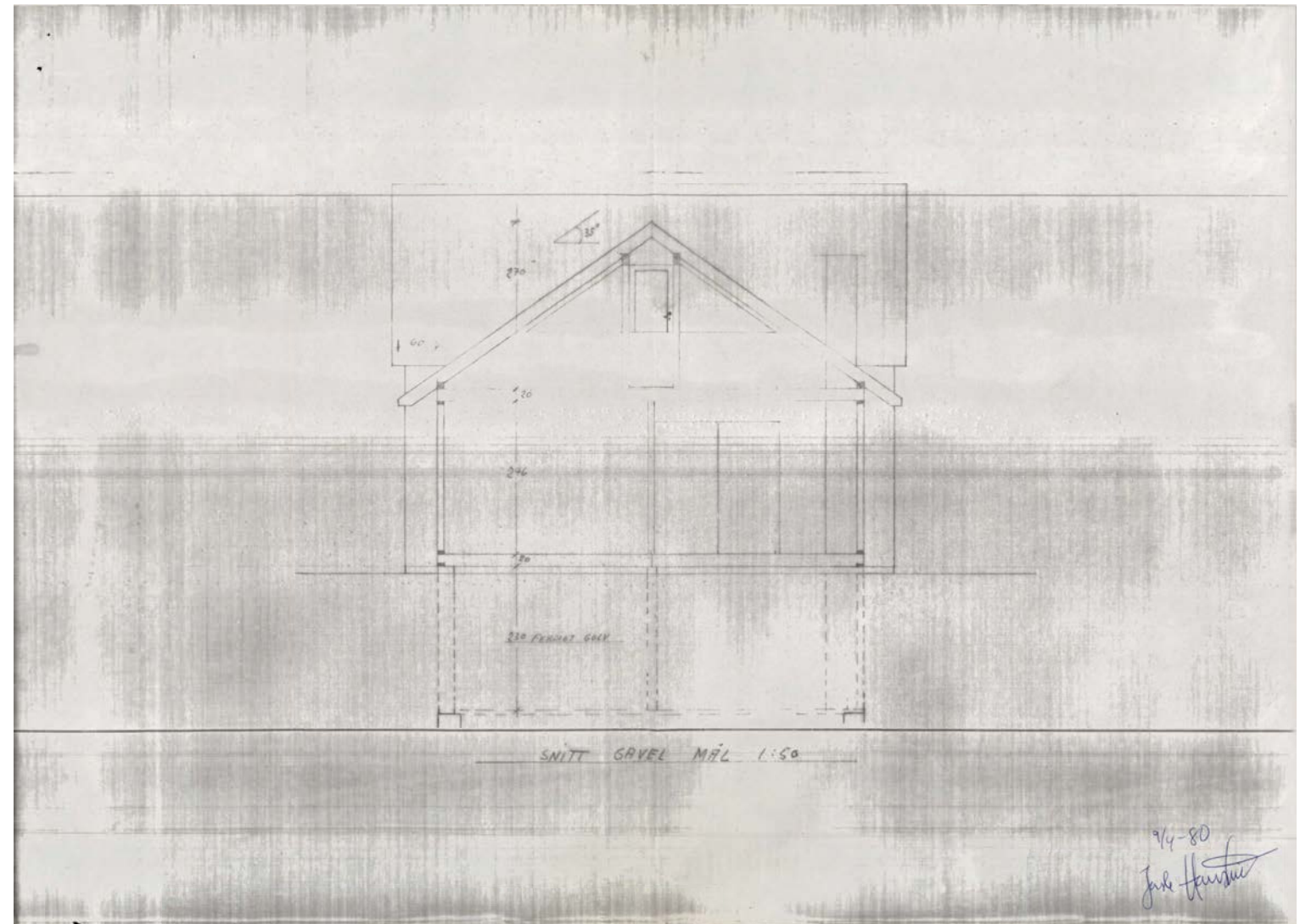
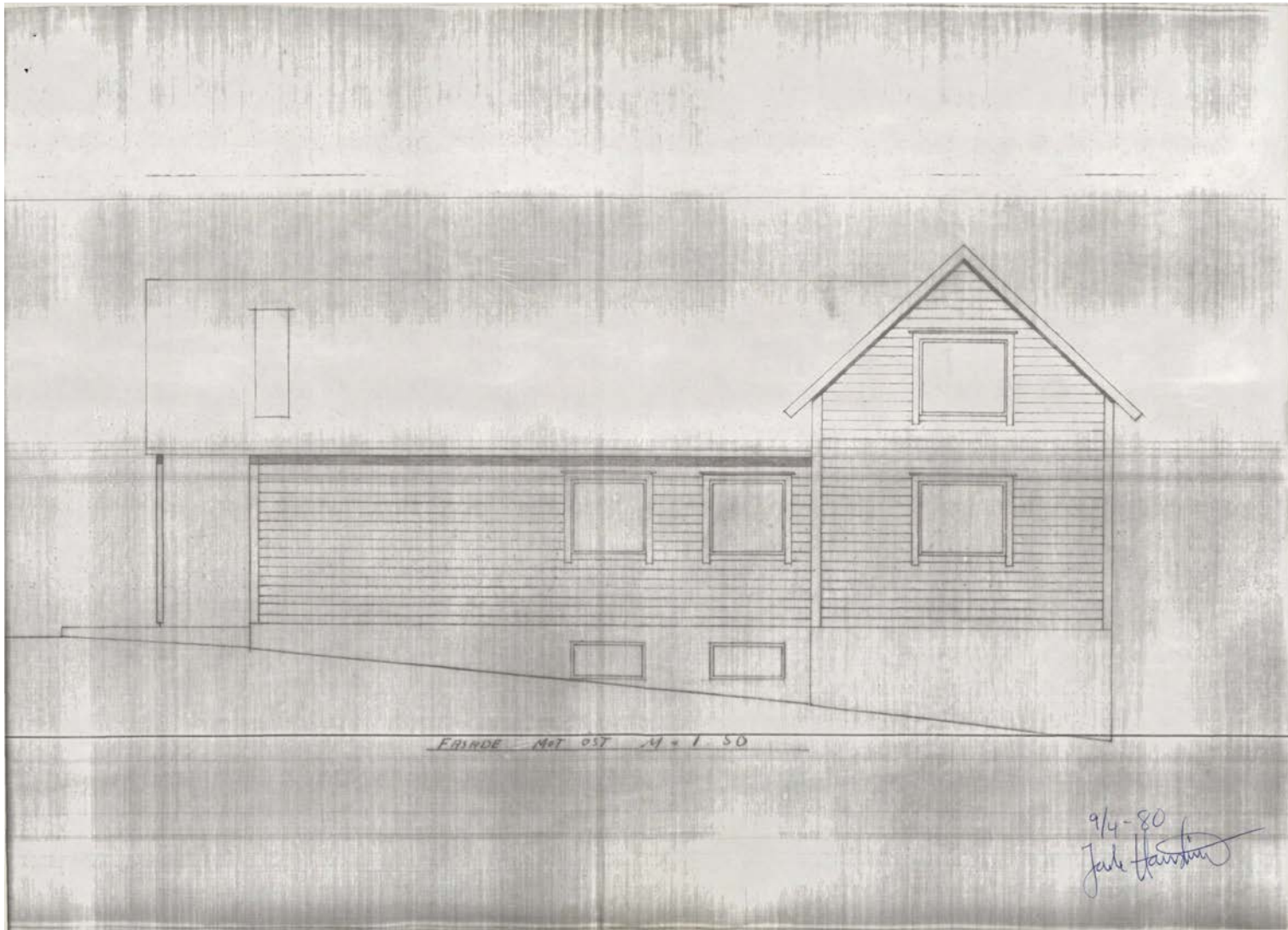
SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



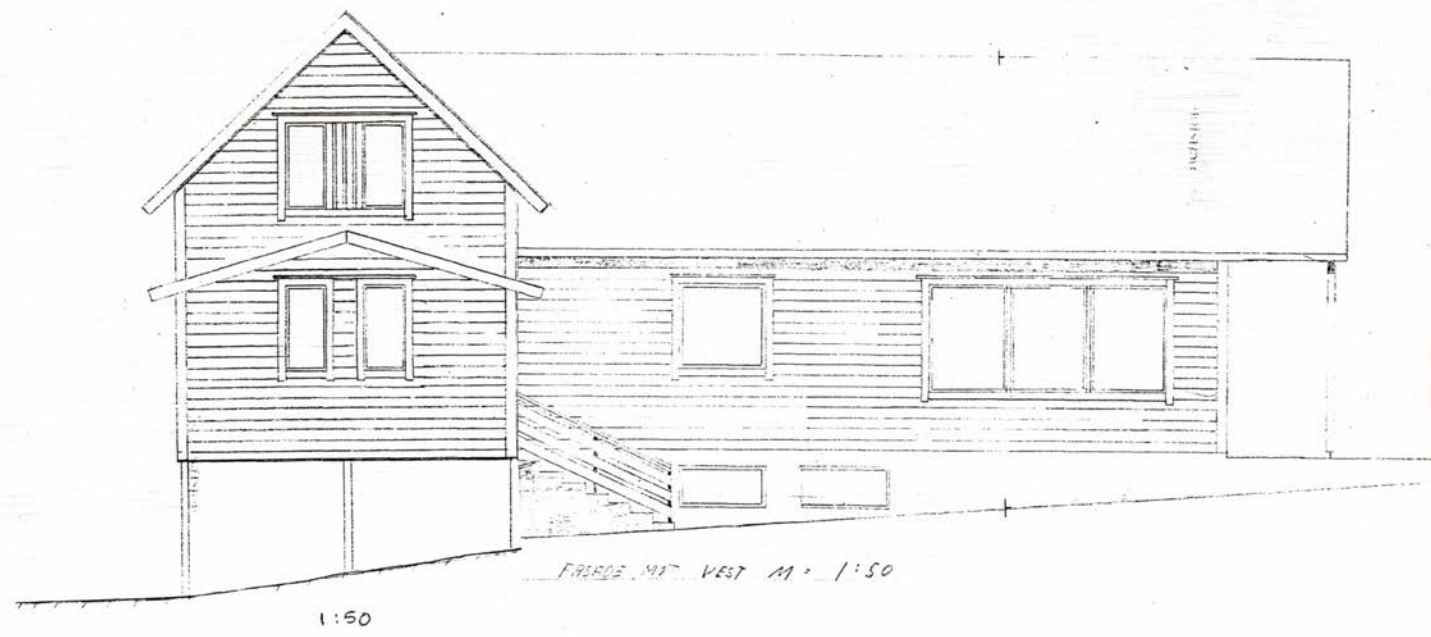






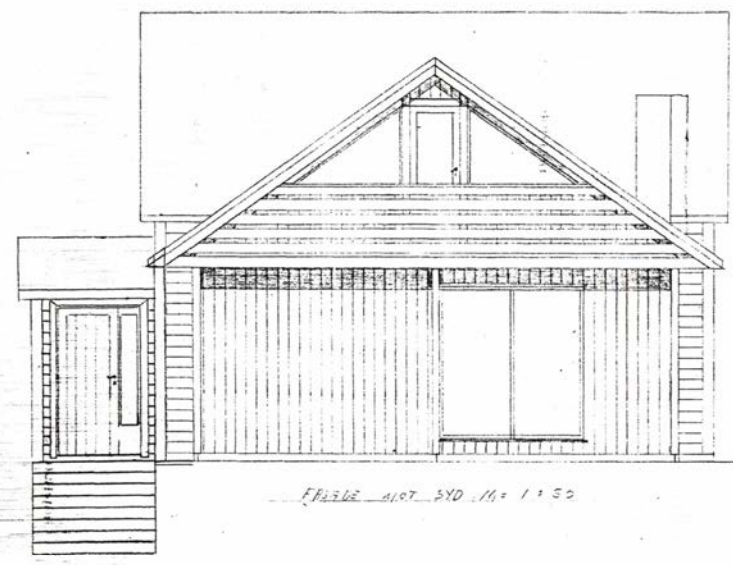
Etter påbygging

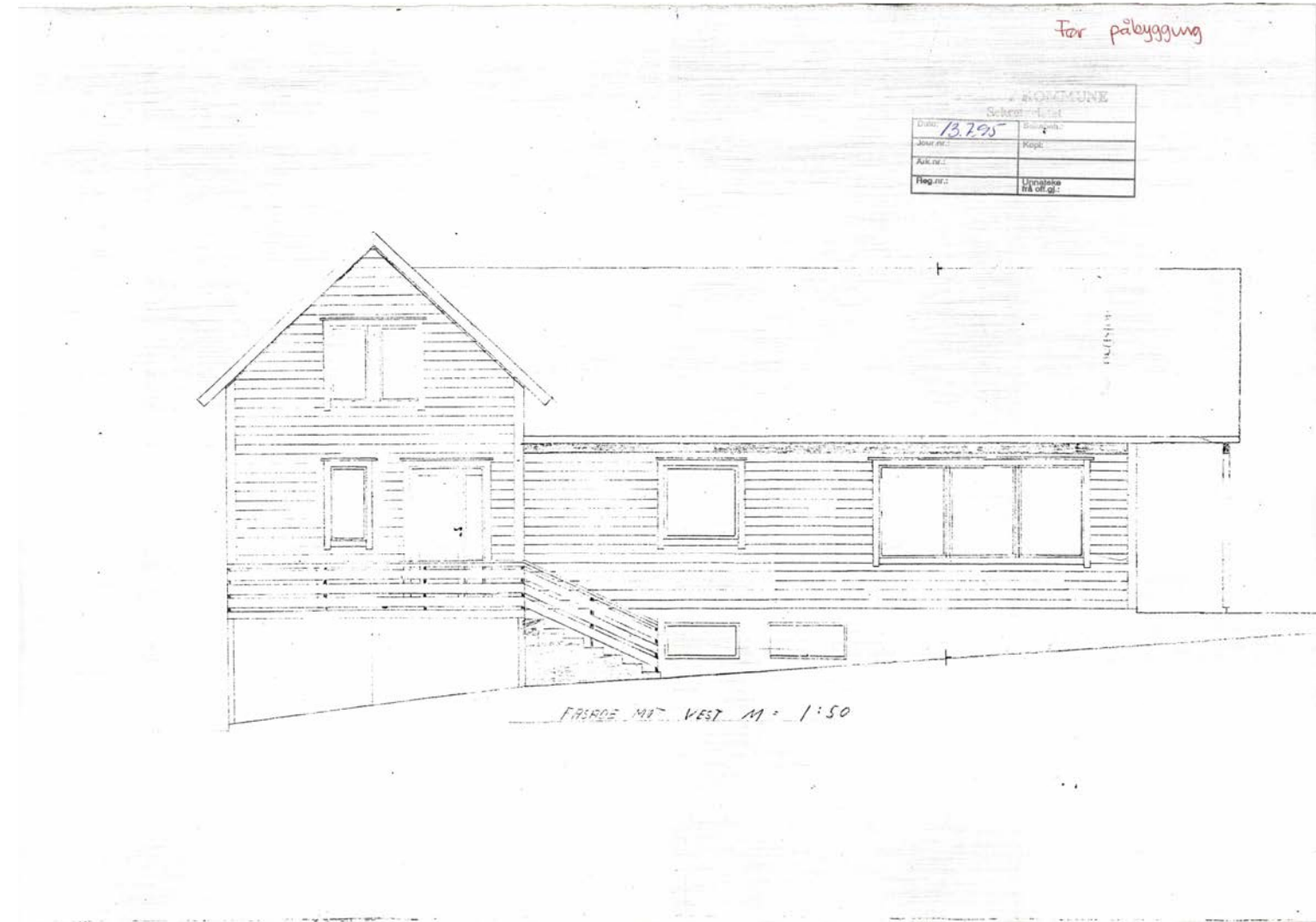
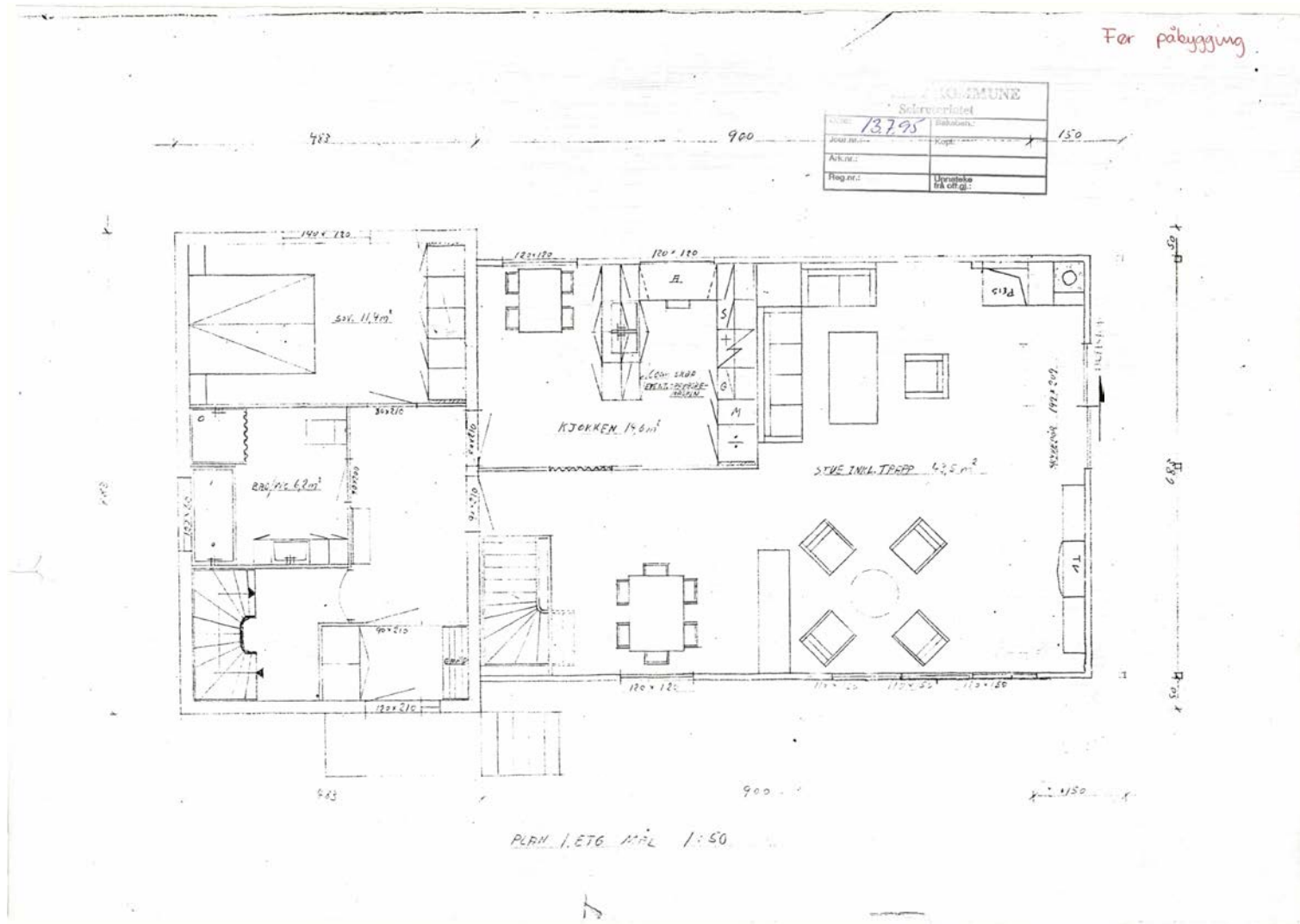
OSTERØY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 13.7.95	Saksbeh.:
Jour.nr.:	Kopi:
Ark.nr.:	
Reg.nr.:	Utskrift frå off. g.

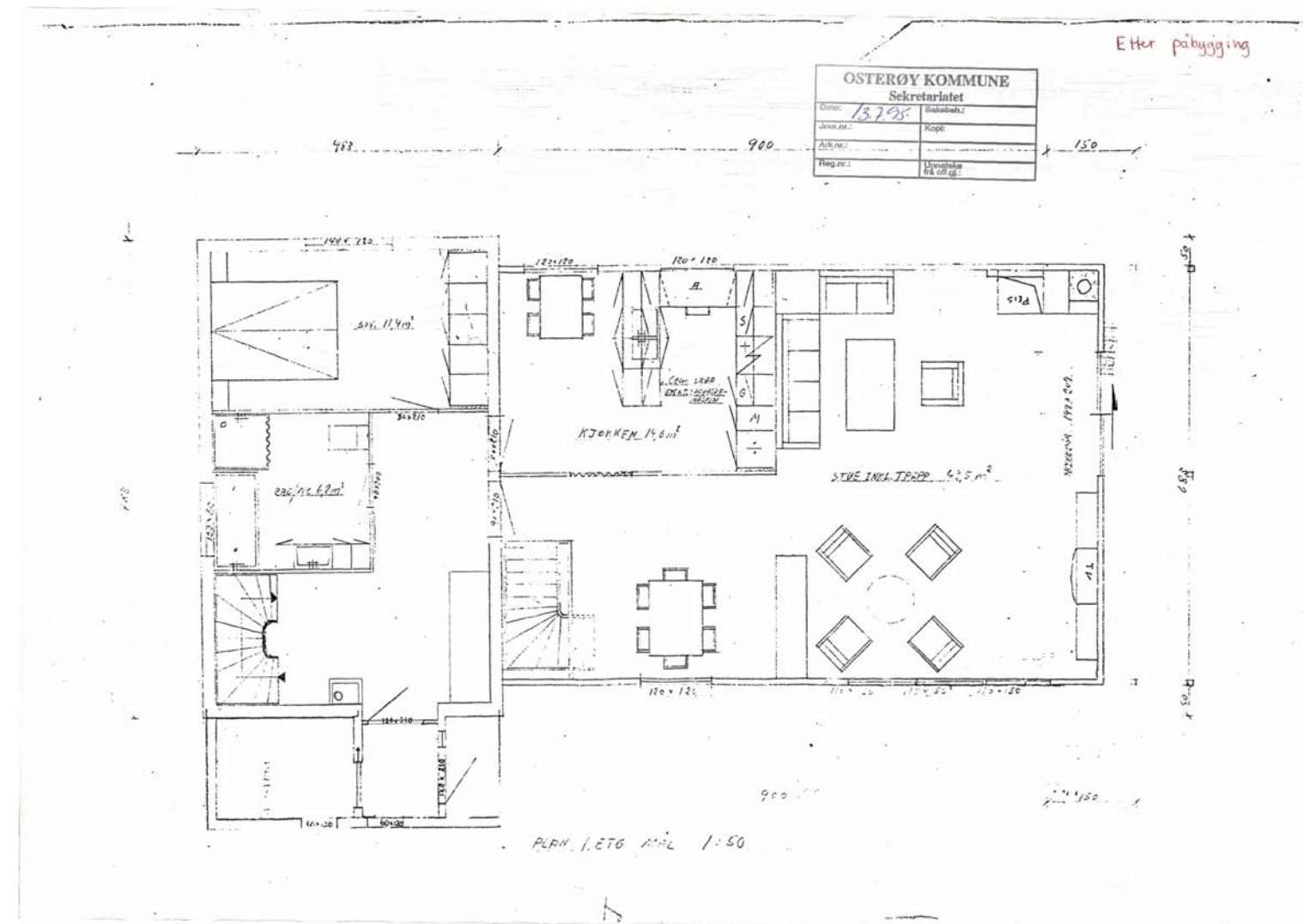


Etter påbygging

OSTERØY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 13.7.95	Saksbeh.:
Jour.nr.:	Kopi:
Ark.nr.:	
Reg.nr.:	Utskrift frå off. g.







OSTERØY KOMMUNE

ADMINISTRATIVT VEDTAK

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Delegert vedtak plan-og kommunalteknisk utval	03.07.2013	129/13	THE

Saksansvarleg	Arkiv: GBN-	Sak ID
Torbjørn Helgeland	137/27/160	13/1412
	Objekt:	

137/27 OG 160 - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - FASADEENDRING

Ansvarleg søkjar: Jarle Hanstveit, Valestrand, 5281 Valestrandsfossen.
Tiltakshavar: Jarle Hanstveit, Valestrand, 5281 Valestrandsfossen.
Søknad motteke: 24.06.2013.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med vising til plan- og bygningslova sine reglar vert søknad om fasadeendring godkjend jf. § 20-1.

Frist for nabovarsel har ikkje gått ut, og kommunen tek atterhald om ny handsaming i tilfelle merknader.

Søknad om personleg ansvarsrett som ansvarleg søkjar, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8. Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 22 og 23."

FAKTA

Saka vert med vising til heradsstyret sitt vedtak om delegering til rådmannen saksnummer 065/11 av 14.12.2011 handsama administrativt.

Det vert synt til søknad med vedlegg motteke 24.06.2013. Naboar er varsla.

Tiltaket må utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så langt det ikkje er gjeve unntak.

Ansvarleg utførande er ansvarleg for at byggjearbeida vert utført i samsvar med løyve og reglar, jf. plan- og bygningslova § 23-6.

Sikringstiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 28-2 må etterkomast.

Det skal meldast frå til kommunen når arbeida tek til .

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vera utferdta ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

I samsvar med plan- og bygningslova § 25-1 skal kommunen føra kontroll med at arbeidet vert utført i samsvar med vedtaket og reglar gitt i eller i medhald av denne lova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyvet er gjeve fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Klage:

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28 og plan- og bygningslova § 1-9.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Saka gjeld søknad om løyve til fasadeendring ved å flytta store vindauge frå bygningen si vestsida over til bygningen si austside. Utsikt i dag er ut mot garasjevegg, men vil nå verta mot elv og opnare areal, som vil gje meir dagslys inn i bygningen.

Tiltakshavar søker om personleg ansvarsrett som ansvarleg søkjar, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket. Kommunen vurderar at personen har sannsynleggjort at arbeidet vert utført i samsvar med reglar gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Søknad om personleg ansvarsrett for heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8.

Søknaden vert godkjend.

Dato for saksutgreiing: 03.07.2013.

Rett utskrift



Dato: 03.07.2013.

Melding til:

Jarle Hanstveit



OSTERØY KOMMUNE
Sektor for miljø og teknikk
Forvaltning

Jarle Hanstveit
Valestrand
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:
13/1412-9 THE
13/15052

Arkiv:
GBN-137/27/160

Lonevåg
03.07.2013

137/27 OG 160 - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - FASADEENDRING - MELDING OM VEDTAK

Viser til Dykkar søknad motteke 24.06.2013. Søknaden er no handsama og det er gjort slikt vedtak:

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med vising til plan- og bygningslova sine reglar vert søknad om fasadeendring godkjend jf. § 20-1.

Frist for nabovarsel har ikkje gått ut, og kommunen tek atterhald om ny handsaming i tilfelle merknader.

Søknad om personleg ansvarsrett som ansvarleg søkjar, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8. Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 22 og 23."

De vert med dette gjort kjend med vedtaket.

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28 og plan- og bygningslova 2008 § 1-9.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Postadresse: 5282 LONEVÅG Tlf: 56 19 21 00
Org.nr. 864.338.712 Faks: 56 19 21 01

Etat:
Sektor for miljø og teknikk
Tlf: Faks:

Sakshandsamar:
Torbjørn Helgeland
Tlf: 5619 2100

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Nils Myking
Seniorrådgjevar

Torbjørn Helgeland
Fagansvarleg byggesak

Vedlegg: Utskrift frå møteboka.

Postadresse: 5282 LONEVÅG Tlf: 56 19 21 00
Org.nr. 864.338.712 Faks: 56 19 21 01

Etat:
Sektor for miljø og teknikk
Tlf: Faks:

Sakshandsamar:
Torbjørn Helgeland
Tlf: 5619 2100

OSTERØY KOMMUNE
Kommunalavdeling natur
Seksjon byggesak og arealplan

Jarle Hanstveit
Postboks 41

5240 VALESTRANDSFOSSEN

Postadresse:

Osterøy Rådhus
5250 LONEVÅG
Telefon: 56392100
Telefaks: 56392546

Journr.	Emnekode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref.	Dato
95/02509		NAT/FMT/MVE		09.08.95

SØKNAD OM BYGGJELØYVE - TILBYGG PÅ GNR. 137, BNR. 27/32

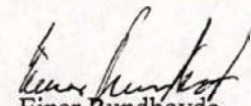
Viser til søknad av 12. f.m.

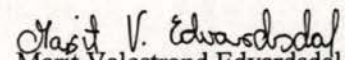
Kommunen har ikkje noko å merka til det planlagde tiltaket.

Ein vil likevel minna om fylgjande:

Etter regelverket må byggherren sjølv sjå til at arbeidet vert utført i samsvar med plan- og bygningslova, forskrifter, vedtekter og reguleringsplan. Dette gjeld også anna regelverk som t.d. jordlov, veglov, konsesjonslov osv.

De vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga. Rekninga skal vera innbetalt før arbeidet vert sett i gang.


Einar Rundhovde
avd.ing.


Marit Valestrand Edvardsdal

OSTERØY KOMMUNE
ADMINISTRATIVT VEDTAK

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Delegert vedtak plan-og kommunalteknisk utval	03.07.2013	129/13	THE

Saksansvarleg Torbjørn Helgeland	Arkiv: GBN- 137/27/160 Objekt:	Sak ID 13/1412
-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------

137/27 OG 160 - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - FASADEENDRING

Ansvarleg søkjar: Jarle Hanstveit, Valestrand, 5281 Valestrandsfossen.
Tiltakshavar: Jarle Hanstveit, Valestrand, 5281 Valestrandsfossen.
Søknad motteke: 24.06.2013.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med vising til plan- og bygningslova sine reglar vert søknad om fasadeendring godkjend jf. § 20-1.

Frist for nabovarsel har ikkje gått ut, og kommunen tek atterhald om ny handsaming i tilfelle merknader.

Søknad om personleg ansvarsrett som ansvarleg søkjar, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8. Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 22 og 23."

FAKTA

Saka vert med vising til heradsstyret sitt vedtak om delegering til rådmannen saksnummer 065/11 av 14.12.2011 handsama administrativt.

Det vert synt til søknad med vedlegg motteke 24.06.2013. Naboar er varsla.

Tiltaket må utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så framt det ikkje er gjeve unntak.

Ansvarleg utførande er ansvarleg for at byggjearbeida vert utført i samsvar med løyve og reglar, jf. plan- og bygningslova § 23-6.

Sikringstiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 28-2 må etterkomast.

Det skal meldast frå til kommunen når arbeida tek til .

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vera utferda ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

I samsvar med plan- og bygningslova § 25-1 skal kommunen føra kontroll med at arbeidet vert utført i samsvar med vedtaket og reglar gitt i eller i medhald av denne lova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyvet er gjeve fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Klage:

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28 og plan- og bygningslova § 1-9.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

RÅDMANNEN SI VURDERING

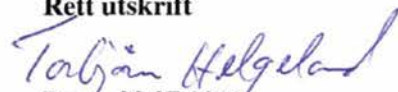
Saka gjeld søknad om løyve til fasadeendring ved å flytta store vindauge frå bygningen si vestsida over til bygningen si austside. Utsikt i dag er ut mot garasjevegg, men vil nå verta mot elv og opnare areal, som vil gje meir dagslys inn i bygningen.

Tiltakshavar søker om personleg ansvarsrett som ansvarleg søker, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket. Kommunen vurderar at personen har sannsynleggjort at arbeidet vert utført i samsvar med reglar gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Søknad om personleg ansvarsrett for heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8.

Søknaden vert godkjend.

Dato for saksutgreiing: 03.07.2013.

Rett utskrift



Dato: 03.07.2013.

Melding til:

Jarle Hanstveit



OSTERØY KOMMUNE
Sektor for miljø og teknikk
Forvaltning

Jarle Hanstveit
Valestrand
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:
13/1412-9 THE
13/15052

Arkiv:
GBN-137/27/160

Lonevåg
03.07.2013

137/27 OG 160 - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - FASADEENDRING - MELDING OM VEDTAK

Viser til Dykkar søknad motteke 24.06.2013. Søknaden er no handsama og det er gjort slikt vedtak:

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med vising til plan- og bygningslova sine reglar vert søknad om fasadeendring godkjend jf. § 20-1.

Frist for nabovarsel har ikkje gått ut, og kommunen tek atterhald om ny handsaming i tilfelle merknader.

Søknad om personleg ansvarsrett som ansvarleg søker, og for prosjektering og utføring av heile tiltaket vert godkjend, jf. forskrift om byggesak § 6-8. Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 22 og 23."

De vert med dette gjort kjend med vedtaket.

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28 og plan- og bygningslova 2008 § 1-9.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må grunngjevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Postadresse:

5282 LONEVÅG

Org.nr. 864.338.712

Tlf: 56 19 21 00

Faks: 56 19 21 01

Etat:

Sektor for miljø og teknikk

Tlf: Faks:

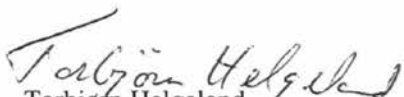
Sakshandsamar:

Torbjørn Helgeland

Tlf: 5619 2100

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.


Nils Myking
Seniorrådgjevar


Torbjørn Helgeland
Fagansvarleg byggesak

Vedlegg: Utskrift frå møteboka.

Postadresse: 5282 LONEVÅG Tlf: 56 19 21 00 Sektor for miljø og teknikk
Org.nr. 864.338.712 Faks: 56 19 21 01 Tlf: Faks:

Etat: Sakshandsamar: Torbjørn Helgeland
Tlf: 5619 2100

(Kommune)

Osterøy

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar

Jarle Hanstveit

5240 Valestrandsfossen

Byggherre

Jarle Hanstveit

5240 Valestrandsfossen

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad

Valestrand

Gnr.

0137

Bnr.

0027 og 0032

Festenr.

Seksjonsnr.

Dykkar søknad

Dato

31.03.89

Kva slag arbeid

Nybygg

Kva slag bygg

Garasje

Behandling/vedtak

Osterøy Bygningsråd

Vedtak dato

06.04.89

Saksnr.

76/89

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år.
Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.

- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.

- Det kan først kontroll med byggearbeidet, jfr pbl. § 97.

- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

UNDERSKRIFT

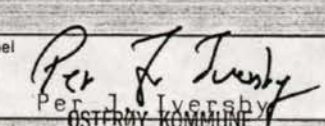
Stad

Lonevåg

Dato

13.04.89

Sign. / Stempel


Per J. Iversen
OSTERØY KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

KOPI SENDT

ansvars-havande

andre

Namn

Jarle Hanstveit

Namn

Namn

Namn

Adresse

5240 Valestrandsfossen

Adresse

Adresse

Adresse

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

Jarle Hanstveit
5240 Valestrandsfossen

Dykkar ref.

Vår ref. MVE A.B.

Dato 13.4.89

VEDKOMANDE SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 137, BNR. 27 OG 32.

Viser til søknad om byggjeløyve med vedlegg.

Bygningsrådet handsama saka på møte den 6.d.m. som sak 76/89
og fatta vedtak slik det går fram av utskrift av møteboka.

I samsvar med § 97 i Plan- og bygningslova har bygningsrådet til-
synsrett med alt byggjearbeid. Rådet kan føra tilsyn med at
arbeidet vert utført i samsvar med Plan- og bygningslovas for-
skrift og vedtekt og at godkjende teikningar og særlege vilkår og
pålegg vert fylgde.

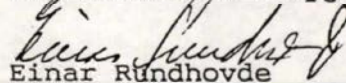
Ansvarshavande for bygget er etter same lovs § 98 nr 1 fullt og
heilt ansvarleg for at byggjearbeidet vert rett og fagmessig ut-
ført.

Bygningsrådet på si side tek seg retten til å føreta kontroll ved
uannmeldt frammøte på byggjeplassen. Ved større bygg vil denne
kontrollen verta meir fast og kontinuerleg etter avtale med bygg-
herre/ansvarshavande.

Vidare gjer ein merksam på at byggherren vil få tilsendt krav på
gebyr for byggjesakshandsaminga. Gebyret skal vera innbetalt
kommunekasserarkontoret før arbeid på tomte vert igangsett. God-
kjend byggjemelding med teikningar og byggjeløyve vil verta sendt
byggherren når gebyret er betalt. Ansvarshavande vil samstundes få
tilsendt kopi av løyvet.

Det må gjevast melding til underteikna før bygget vert teke i bruk
slik at det kan utferdigast mellombels bruksløyve eller ferdig-
attest.

Med helsing
For formannen i bygningsrådet


Einar Rundhovde

Vedlegg

Kommune	Styre, råd og utval	Møtestad	Møte dato.
OSTERØY	BYGNINGSRÅD	RÅDHUSET	06.04.89
Sak nr. 76/89 A.B.	Jnr.		

SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ
GNR. 137, BNR. 27 OG 32 - VALESTRAND
SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR HEILE ARBEIDET

Byggherre: Jarle Hanstveit, 5240 Valestrandsfossen

Meldar: ds.

Ansvarshavande for heile arbeidet: ds.

Søknaden dagsett: 31.03.89

Merknad:

Garasjen er synt på vedlagde kart.
Avkjørsla vert uendra.

Nabovarsel er underteikna med ingen merknad frå samtlege
naboar.

Formannen i bygningsrådet si innstilling:

Bygningsrådet godkjenner planane og gjev byggeløyve for
bygget oppført i samsvar med Plan- og bygningslova med
tilhøyrande vedtekter og forskrifter.

Søknaden om ansvarsrett vert i medhald av Plan- og
bygningslova § 98 punkt 2 godkjend.

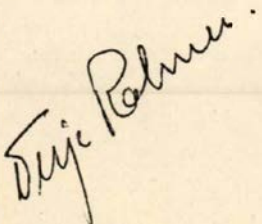
Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjendt.

Sign.

Utskrift send til

Jarle Hanstveit



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Valestrandsfossen			137	27/32	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	bustadbygg	9.4.80	dato	30.4.80	sak 105/80
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jarle Hanstveit		5240 Valestrandsfossen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
ds.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
ds.					

Fullstendig byggjemelding motteken 11.4.1980

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Planering kring hus
2. Puss av vegger i kjeller
3. Skillevegger i kjeller
4. Ventilert i kjeller
5. Dører i kjeller
6. Infiltrasjonsgrøft

Dette arbeid må være fullført innen 1.10.1983.

Bygningssjefen i Osterøy den 21.9.1982.

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet

Anders Katle
Anders Katle

bygningssjef

Rasmus O. Røslund
Rasmus O. Røslund

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Valestrandsfossen			137	27-32	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bustadbygg	9.4.80.	dato	30.4.80.	sak 105/80
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jarle Hanstveit		5240 Valestrandsfossen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
ds.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
ds.					

Merknader:

- a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Lonevåg den 30.5.80.

Anders Katle
Anders Katle
bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

TS/JV

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Lonevåg	30.4.80.

Sak nr.

105/80
A.B.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL
BUSTADBYGG PÅ G.NR. 137, B.NR. 27/32 - VALESTRAND.
VIDARE SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE.

Byggherre: Jarle Hanstveit, 5240 Valestrandsfossen

Meldar: ds.

Søknad om ansvarsrett frå ds.

Søknaden dagsett 9.4.80.

Grunnareal eldre bustad: 40 m²
Grunnareal tilbygg: 60 m²
Sum 100 m²

Bygningsarbeidet omfattar også riving av tidlegare tilbygg.
Med det omsøkte tilbygget vil bustaden ta seg betre ut
enn idag.

Tilbygget er på 1 etasje pluss kjellar og loft. Det ligg
ikkje ved planar for utnytting av loftet. Rom i kjellar
kan ikkje godkjennast som rom for varig opphald på grunn
av lystilhøva (jfr. byggeforskrifter kap 31:23).

Avløp.

Bustaden har idag privat kloakkanlegg med utslepp i grunnen.
Slamfråskiljaren tilfredstiller forskriftene sine krav,
men når det gjeld utsleppet frå denne må det leggjast om.
Dette kan skje enten ved infiltrasjonsanlegg eller sand-
filteranlegg. Plassering av infiltrasjonsanlegg føreset
godkjenning frå naboen nord for tomten.

Bygningssjefens innstilling:

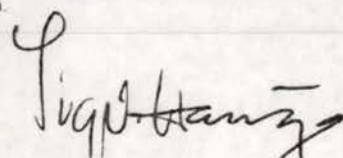
Bygningsrådet gjev byggetillatelse for bygget oppført i
samsvar med gjeldande lover og forskrifter.

Godkjenninga vert gjeven på vilkår av at utslepp frå
noverande slamfråskiljar vert omlagt og utført i samsvar
med forskriftene.
Planar for omlegging av kloakkutsleppet skal godkjennast
av Bygningsrådet.

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Sign.



Utskrift sendt til

Jarle Hanstveit

ROR/JV

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Lonevåg	2.4.1981

Sak nr.

79/81
A.B.

SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE FOR KLOAKK OG SPILLVATN I SAMSVAR
MED "LOV OM VERN MOT VANNFORURENSING" FRÅ BUSTADBYGG
PÅ G.NR. 137, B.NR. 27 OG 32, I OSPESKARET - VALESTRANDSFOSSEN.

Søkjar: Jarle Hanstveit, 5240 Valestrandsfossen

Søknaden dagsett 15.1.81.

Kloakken skal rensast gjennom tre roms septiktank ei lita
sandfilterkum og infiltrasjonsgrøft.
Naboen har gjeve løyve til graving av infiltrasjonsgrøft
på sin eigedom.

Bygningssjefens innstilling:

Utsleppsløyve vert godkjend i medhald til "Lov om vern
mot vannforurensing" og tilhøyrande forskrifter og
retningsliner for spreidd bustad og fritidsbusetnad.

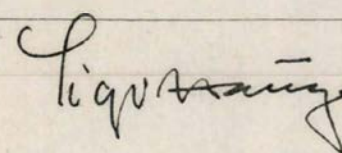
Anlegget skal utførast som infiltrasjonsanlegg i samsvar
med gjeldande forskrifter og retningsliner.

Eigaren er pliktig å kopla til offentleg kloakk eller
felleskloakk seinare dersom slik skulle koma og å
delta i finansieringa av denne.

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Sign.



Utskrift sendt til

Jarle Hanstveit
Fylkesmannen

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.	
DAGBOKFØRT	
28.SEP82 06333	
SØRENSKRIVAREN I NORDHORDLAND	
Skjøte¹	
EIENDOMMEN(E)	
Registernummer ² Gnr. 137, bnr. 160	Kommune Osterøy
OVERDRAS FRA	
Navn Sverre L. Valestrand	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr 13 - 06 - 14 - [REDACTED]
TIL	
Navn Jarle Hanstveit	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr 22 - 12 - 49 - [REDACTED]
KJØPESUMMEN KR. 500,-Kr er oppgjort på avtalt måte.	
Det er gjort særskilt avtale om: ⁴ Kjøparen har gjerdeplikt for parsellen og skal bera alle kostnadene med overdraginga.	

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt 12-9-1982 12-9-1982	
Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære: ☒ Jeg er ugift. ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.	
Valestrandsfossen Sted <i>Sverre Valestrand</i> Utstederens underskrift Sverre Valestrand	<i>12-9-1982</i> Dato Ektefellens underskrift⁵ Fødselsnr.⁶
Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.	
<i>Wenche Bernes</i> Vitneunderskrift <i>WENCHE BERNES</i> Gjentas med blokkbokstaver	<i>Kåre Bernes</i> Vitneunderskrift <i>KÅRE BERNES</i> Gjentas med blokkbokstaver
x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:	

Nabolagsprofil

Bullavegen 57 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Valestrand nordre Linje 901	4 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	21 min 20.3 km
Bergen Flesland	49 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	8 min 0.8 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	10 min 8.2 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	11 min 8.3 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	24 min 21.4 km

Ladepunkt for el-bil

Valestrand	6 min
------------	-------

«Nært naturen. Fredelig og barnevennlig. Likevel kort vei til skole, jobb og butikker. Relativt kort vei til byen. Hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

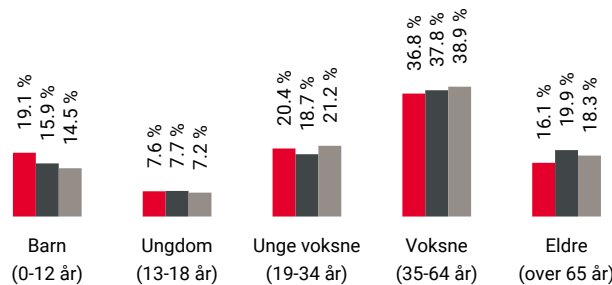


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valestrandfossen	1 654	681
Osterøy kommune	8 131	3 758
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.6 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	9 min 7.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 95/100

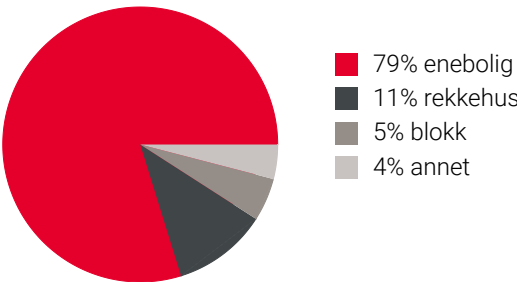


Trafikk
Lite trafikk 93/100

Sport

Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi... Ballspill	4 min 0.4 km
Valestrand skule aktivitetssal Aktivitetshall	8 min 0.7 km
MOVA Osterøy	9 min
Optimum	23 min

Boligmasse



«Veldig kjekt nabolag, med mye hjelpsomme personer. Veldig bra tur terreng og en fantastisk fotball klubb i bygda. VHFK! Og ikke minst supporterene til fotball laget!»

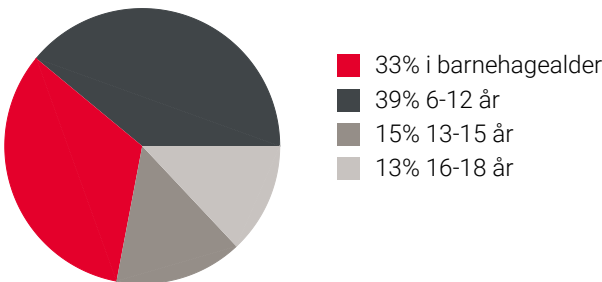
Sitat fra en lokalkjent



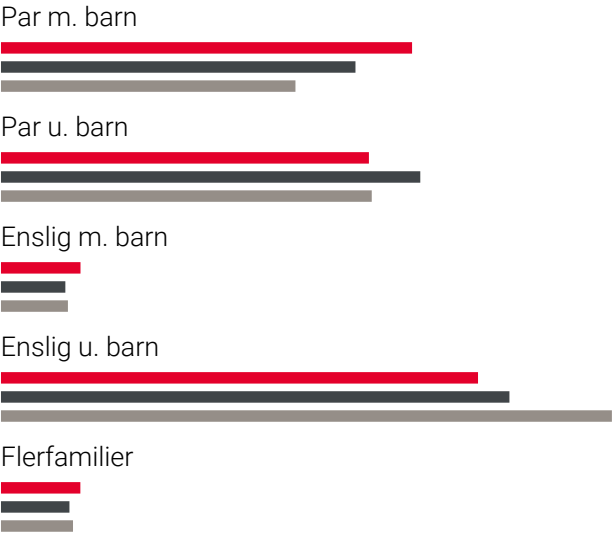
Varer/Tjenester

Osterøy Senter	9 min
Apotek 1 Lonevåg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



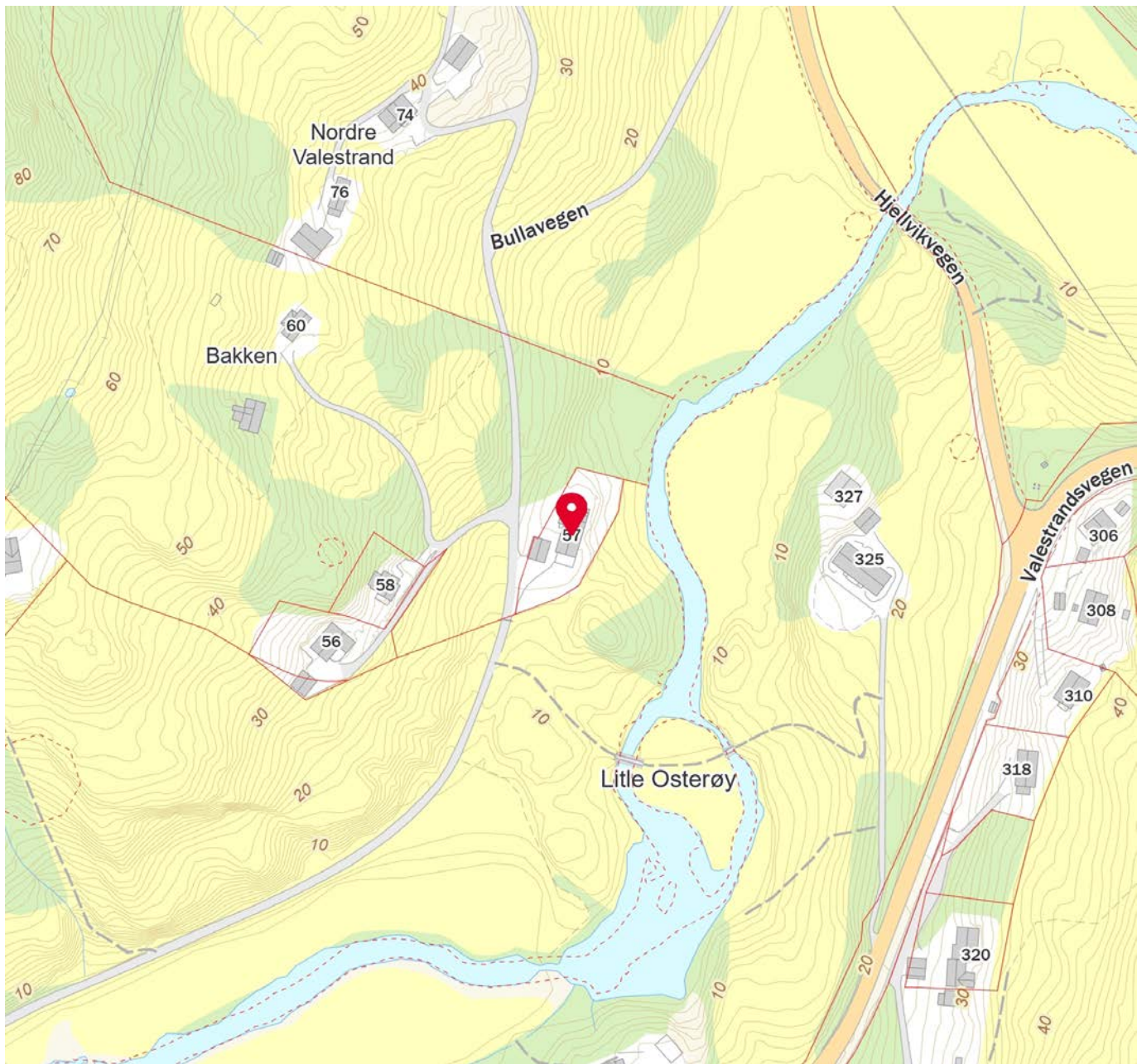
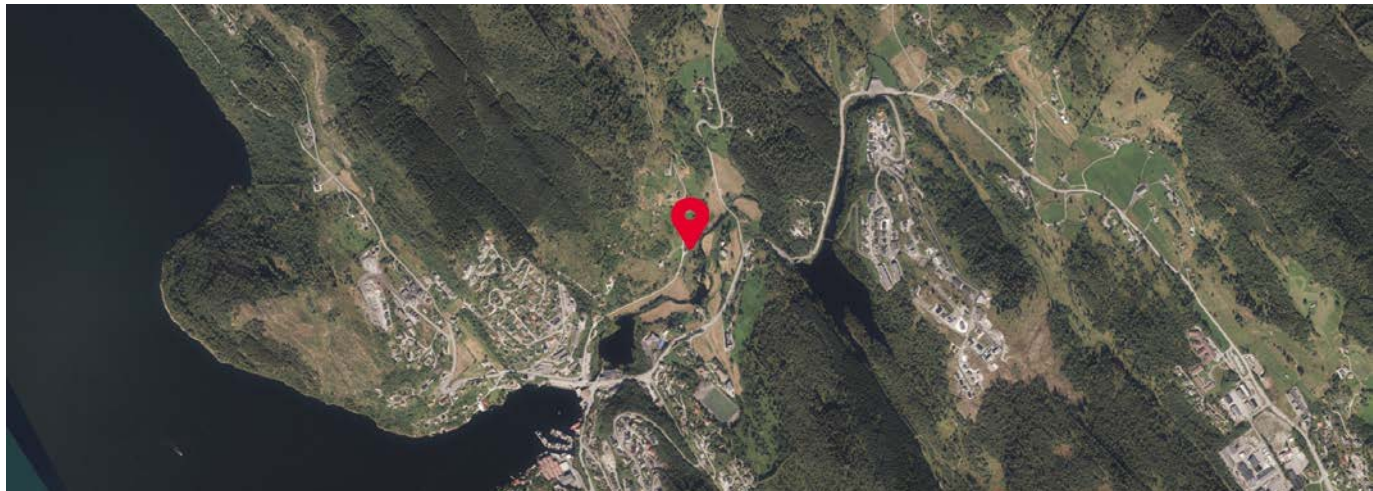
Familiesammensetning



0%	43%
Valestrandfossen	33%
Osterøy kommune	39%
Norge	15%

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bullavegen 57
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
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 videreformidlet 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