

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: Roald Åge Kleppe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 219/285 kvm
Tomtstr.: 1537.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1501240263

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte enebolig med idyllisk og landlig beliggenhet omringet av nydelig natur. Boligen har en høy og fri beliggenhet med meget gode solforhold og en nydelig utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Boligen har en stor tomt med god boltreplass for hele familien.

Oppsummert:

- Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og på egen eiendom
- Innredet og praktisk loftsrom over garasje, brukt som treningsrom / kontor
- Bad i underetasje og vaskerom oppgradert i 2024
- Familievennlig bolig med 4 soverom og 2 bad
- Hems innredet med loftstue og kontor
- Store terrasser og herlige uteplasser
- Solrik eiendom med fantastisk utsikt
- Kort gangavstand til nærmeste busstopp og kort avstand til butikk
- Kort kjøreavstand til nærmeste barnehage og barneskole

Velkommen!



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 24 |
| Energiattest | 77 |
| Nabolagsprofil | 81 |
| Forbrukerinformasjon | 90 |
| Budskjema | 91 |

1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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







1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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





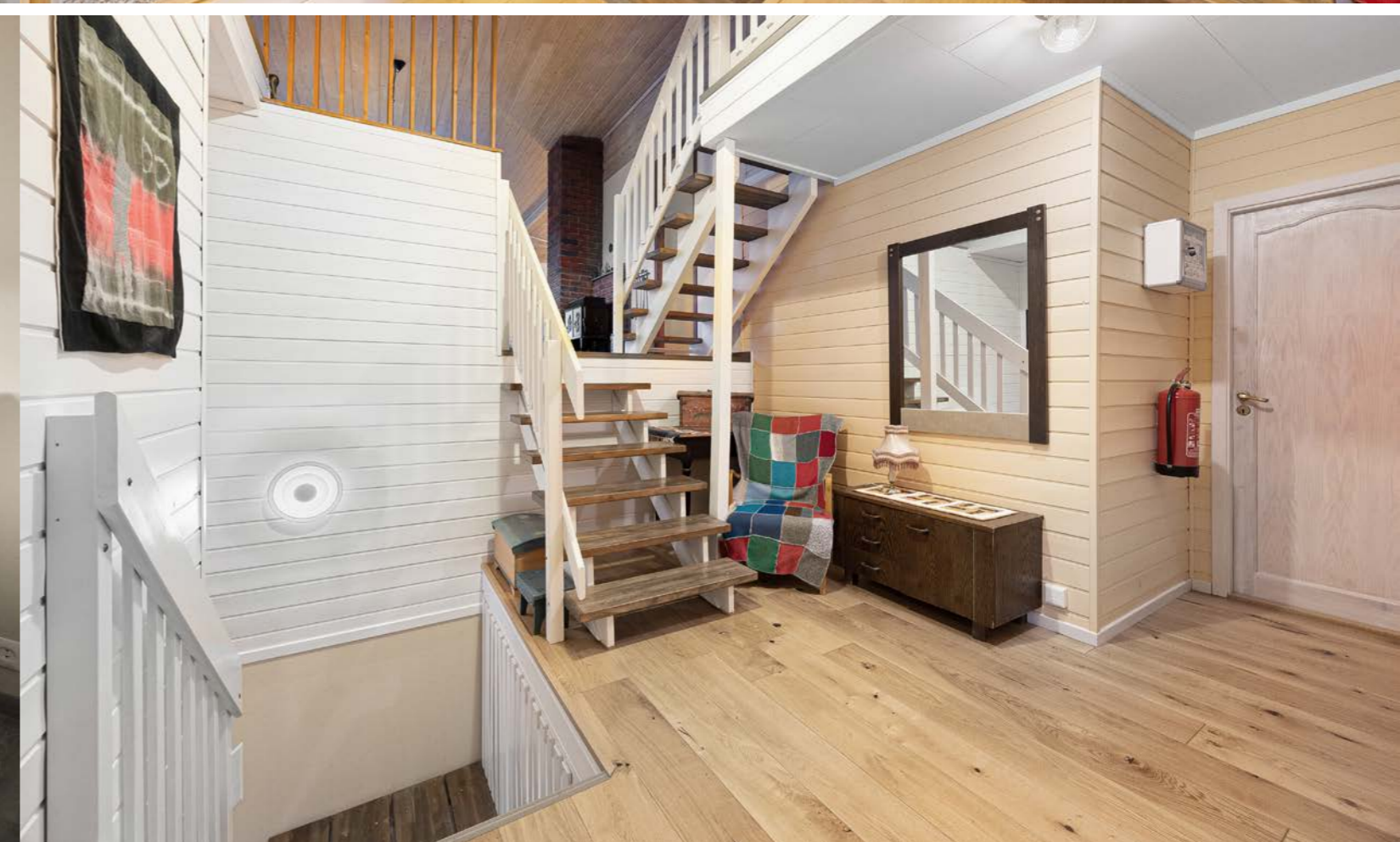
u. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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: 219 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 285 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m²

Underetasje:

Vindfang:3,5

Hall m/trapp: 17,7

Bad: 2,7

Soverom: 10,9

Bod 1: 7,6

Bod 2: 6,7

1. etasje

BRA-i: 116 m²

1 etasje:

Trapperom: 11,2

Bad: 6,2

Vaskerom: 6,2

Stue: 44,2

Kjøkken: 12,3

Soverom 1: 14,9

Soverom 2: 7,7

Soverom 3: 7,9

2. etasje

BRA-i: 48 m²

Hems:

Loftstue: 35,8

Kontor/syrom: 12,5

Bod: 2,7

Garasjerom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje, trapperom og bod

2. etasje

BRA-e: 14 m² Kontor

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1537.3 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har en stor tomt med mye boltreplass for hele familien. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal og beplantning - her kan en men grønne fingre virkelig kose seg. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter både i dobbelgarasje, og på egen eiendom.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Austre Kleppsvegen 46 har en landlig og naturskjønn beliggenhet i Fotlandsvåg. Eiendommen ligger fint og rolig til, med spredt bebyggelse rundt. Fra boligen er det i underkant av 500 meter til nærmeste busstopp.

Fra boligen er det kort kjøreavstand til både barnehage, skole, idrettsplass og badeplassen Hanstveitholmane. For dagligvarehandelen ligger Joker Fotlandsvåg det nærmeste alternativet. Ønsker man et større servicetilbud er det ca. 20 minutters kjøretur til Lonevåg hvor det er apotek, vinmonopol, frisør, tannlege og matbutikk. Det er ca.

35 minutters kjøretur til Arna, ca. 50 minutter å kjøre til Åsane og ca. 1 time til Bergen sentrum. Her kan man både kjøre via Osterøybroen eller benytte seg av fergen fra Valestrand til Breistein.

Det er mange flott turmuligheter i nærområdet, her kan det trekkes frem fottur på Hanstveit eller Bernes rundt. Det er også kort vei til badeplass i Hanstveitholmane og fine turmuligheter til Åsheimveten og Høgafjellet m.m.

Osterøy er Nordens største innlandsøy og er et paradys for friluftsmennesker. Her avholdes det festivaler, konserter, halvmaraton og mye annet. Øyen har alt av fjord og fjell. Den tradisjonelle 9-fjellstur går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Osterøy er en fantastisk øy som byr på alt fra langrennsløyper, bading, padling, fisk, klatring og mye mer.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Fotlandsvåg barnehage
- Fotlandsvåg Skule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy videregående skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

6 minutters kjøring til nærmeste barnehage og barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det i underkant av 500 meter til nærmeste busstopp.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Det er tekket med takstein fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og dragere.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med liggende trekledning av ulik alder.

Vinduer:

Eldre vindu på bad 1 etasje og i underetasje. Flere vinduer med dobbel isolerglass fra 2020 til 2024.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Innvendige dører:

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Etasjeskille og gulv mot grunn:

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vaskerommet hadde ikke fall til sluk. Vi hadde en liten lekkasje for mange år siden. Ingen varige skader.

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

Vaskerommet er oppgradert med membran, varmekabler og nye fliser i 2024.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Sluket ble skiftet, fallet rettet opp, ny membran og fliser.

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

Kloakken har gått tett 2 ganger på 42 år. Begge gangene hadde vi rørlegger som ordnet det lett med staking fra kjeller.

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

Installert nye sluk på vaskerom og gjestebad. Installert dusj og vask på gjestebad.

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

Ved styrtregn kan en se minimal fuktighet mot sør i bakre kjeller.

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

I 1992 var det storm/orkan. Da ble takstein revet av.

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

Vaskerommet hadde ikke riktig fall. Dette var feil fra huset var nytt. Fallet er rettet opp av murer (se over)

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

Det har vært mus på kaldloft. Så vidt vi vet er alle åpninger tettet nå.

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

Varmekabler vaskerom 2024, Vifte, varmekabler og lys på gjestebad 2024, Ny kurs til ny varmepumpe kjeller 2024, Nye stikk-kontakter 2 steder hems 2024.

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

El-anlegg ble kontrollert 18.des. 2024

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks i garasje instalert av Magnus M. Thunestvedt. Ca 2022

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

Innvendig bod og kontor på hems er laget av

huseier.

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

XL-Bygg har skiftet alle vinduer og dører i soverom, vaskerom, kjøkken og stue i perioden 2020 - 2024. De har også skiftet isolasjon og tak i vaskerom, samt gjort tømmerarbeidet på gjestebad og forlengelse av terrasse utenfor stue. Byggmester Øystein Mosevoll hadde reoperasjonen av tak hovedsoverom etter stormen i 1992. Han skiftet også vinduer på arken på hems i 2012. Eier har bygget utvendige terrasser, innvendig arbeid hems og innvendig arbeid på garasjehems. Eier har også skiftet dårlig kledning på huset.

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

Det er bygget soverom/kjellerstue og bad i kjeller.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det ligger søknad inne hos kommunen på bruksendring kjeller og hems.

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)? Eiendommen har privat borehull og spredningsgrøft på naboeiendommen. Dette er tinglyst.

Innhold

Aktiv Eiendomsmeistring v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Austre Kleppsvegen 46. Enebolig på herlig tomt med idyllisk og landlig beliggenhet omringet av nydelig natur. Boligen har en høy og fri beliggenhet med nydelig utsikt over

nærområdet og omkringliggende fjell. Boligen har en stor tomt med god boltreplass for hele familien. Fine terrasser og uteplasser. Det kan også trekkes frem gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje og på egen eiendom. Boligen går over fire halvplan og har en funksjonell planløsning.

Velkommen på visning!

Stue:

Boligen har en stor og innbydende stue med et generøst areal på 44,2 m². Rommet er inndelt i soner som gjør det enkelt å innredet med sofaseksjon, flere sittegrupper og større spisestue – perfekt for barnefamilien. Vindusflatene i rommet rammer inn den flotte utsikten som strekker seg utenfor samt slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet.

Trekk nærmere utsikten ved å gå ut på terrassen med utgang fra stue. Terrassen er delvis overbygget og fremstår lun og usjenert. Her kan man innrede med sittegrupper og annet terrassemøblement, og nyte både gode sol- og utsiktsforhold.

Hems:

En halvetasje opp fra stuen, finner du hems. Hems er innredet med loftstue på 35,8 m² og kontor/syrom på 12,5 m². Dette er et supert oppholdsrom som kan benyttes som ekstra spillrom, lekerom, treningsrom, hobbyrom, lager o.l. Perfekt rom for ungdommen som skal ha venner på besøk eller som lekerom for de minste.

Kjøkken:

Kjøkkenet med profilerte fronter som fremstår i god stand. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. De store

vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en innbydende romfølelse. Også herfra kan man nyte en flott utsikt ut vinduene. Kjøkkenet har et areal på 12,3 m² med plass til spisebord om ønskelig. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Soverom:

Boligen har 3 soverom i første etasje på 14,9 m², 7,7 m² og 7,9 m² samt et rom i underetasjen på 10,9 m², innredet som soverom. Det største soverommet kan benyttes som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soveromsmøblement. Resterende soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom og/eller kontor, og har plass til standard soveromsmøblement.

Bad:

Lekker bad i underetasje fra 2024 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Badet er innredet med dusjnisse, toalett, servant og speilskap med belysning over. Det er varmekabler i gulv.

Badet i første etasje er innredet med dusjkabinett, toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over. Det har fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Varmekabler i gulv.

Vaskerom:

Vaskerom i 1 etasje oppgradert i 2024 med fliser på gulv og malte plater på vegg. Det er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Bod:

Boligen har god lagringsplass i boder i underetasjen på 7,6 m² og 6,7 m², samt bod på hems på 2,7 m².

Dobel garasje med in redet loftsrom:

Stor garasje med plass til to biler. Innredet loftsrom over garasjen brukt som treningsrom / kontor. Kan også egne seg som ekstra bod eller lekerom/spillrom o.l.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater og alder, parkett, laminat, korkbelegg, tepper og betong. Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte overflater.

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner har slitasje i innfesting, skjøter og har ujevnt fall
Tiltak: Vedlikehold og oppgradering på sikt må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Kledning lokalt

avsluttet tett på terreng og terrasse. Noe slitasje på enkelte klednings bord

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Jevnlig tilsyn anbefales

Utvendig > Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Gjelder glassfelt på ytterdør.

Tiltak: Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe slitasje i murpuss

over tak og på ovn i stue

Tiltak: Det må påregnes

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe slitasje på innredning registrert
Tiltak: Fungerer med dette avvik

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innhent dokumentasjon, om mulig. Har vært utført kontroll av vann tidligere med godt resultat

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder vindu på bad og noe slitasje på enkelte vindu i underetasje.

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

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking. Vaskerommet er nytt. Dokumentasjon på utførelse foreligger med 5 års garantitid.

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. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har Telenor fiberløsning på internett og tv.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Dobbelt garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Eiendommen er medlem i veilag. Selger opplyser at vedlikehold av veien skjer etter behov, men at selger klipper langs egen mur (ca. 10 meter). Veien ble asfaltert for noen år siden. Kommunen brøyter veien om vinteren.

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

Selger har avtale med glassmester at han skal skifte vinduer i begge sidefelt på ytterdøren. Dette vil bli gjort innen overtagelse.

GNR: 101 BNR: 3 i Osterøy kommune har tinglyst forkjøpsrett på eiendommen. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er to – 2 – måneder fra det tidspunkt varselet har kommet frem til rettighetshaver, jf. lov om løysingsrettar, § 12 andre ledd. Det gjøres oppmerksom på at dersom forkjøpsretten ikke benyttes innen fristen kan forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende ved dette eierskiftet eller senere, jf. løysl. § 12 tredje ledd. Eventuelle spørsmål bes rettet til megler. Dersom hovedbruket ikke ønsker å benytte sin forkjøpsrett, skal megler forsøke å slette forkjøpsretten i etterkant av salget. For å slette forkjøpsretten må eier av hovedbruket signere slettelserklæring. Hvis ikke vil avtalen følge videre. Konferer megler for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Eldre vedovn montert i stue.

Varmepumper i begge etasjer av nyere typer.

Det er varme i gulvet i vindfang, hall, begge bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Selger opplyser energibruk på ca. 17710 kwh pr år.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 139

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn/feiing, slamtømming og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr for Austre Kleppsvegen 46 er kr 2 662,92,-.

I renovasjonsgebyret er det inkludert tømming av restavfallsbeholderen en gang i måneden. Tømminger utover dette blir etterfakturert, og koster kr. 42,-pr. ekstrasømming.

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

Formuesverdi primær

Kr 681 348

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 589 121

Formuesverdi sekundær år

2022

Velforening

Selger har ikke opplyst om pliktig medlemskap i velforening. Felles vedlikehold av vei frem til boligene.

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 101, bruksnummer 69 i Osterøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4630/101/69:

18.07.1979 - Dokumentnr: 4758 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:101 Bnr:3

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1989/10390-1/51
- Eier av hovedbruket har forkjøpsrett.

21.09.1983 - Dokumentnr: 6837 - Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere
- Bnr 69 gir bruker av bnr 3 rett til å få vann fra borrehull som ligger på bnr 3. Retten til å få vann er bare gyldig dersom eier av bnr 69 til en hver tid har nok vann til eget forbruk. Skiftning av pumpe, reparasjon o.l må betales av eier av parsellen i de årene han bruker anlegget alene. Bnr 3 betaler prosentvis av kostnadene de årene han bruker anlegget til pumpen ryker første gang. Videre kostnader med anlegget blir delt mellom partene. Ingen av partene kan levere vann videre uten at begge partene er enig.

26.10.1993 - Dokumentnr: 10067 - Bestemmelse om veg
Retningslinjer for opptak av jordbruksvegar med statstilskot

For opptak av jordbruksveier med statstilskudd er følgende retningslinjer lagt til grunn:

Interessentene må:

1. Stille fri grunn
2. Ta på seg gjerdehold om det blir krevd.
3. Ta på seg fremtidig vedlikehold.
4. Fraskrive seg rett til erstatning for skade i anleggstiden.

Disse vilkårene må interessentene skriftlig godta før arbeidet blir utført.

Overstående retningslinjer er godkjent av bnr 69.

05.12.2013 - Dokumentnr: 1058619 - Jordskifte
Jordskiftesak 1200-2013-0002 Kleppe Østre Nord- og Midhordaland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
- Fordeling av vedlikehold for privat vei for gnr 101 bnr 1, 2, 3, 6, 46 og 69. Veien er benyttet til ulike formål, både boliger, landbrukseiningar, fritidsbolig og annen næringsvirksomhet. Eiendommen har fått tildelt følgende andel for vedlikehold av vei:

Delstrekning 1; 10 %, delstrekning 2; 12 %, delstrekning 3; 15 % og delstrekning 4; 22 %.

18.07.1979 - Dokumentnr: 4757 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4630 Gnr:101 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 185109 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1253 Gnr:101 Bnr:69

18.07.1979 - Dokumentnr: 4758 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:101 Bnr:3
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Eiendommen skal ha;
- rett til å anlegge brønn på hovedbruket og føre vannledning fra brønnen (grave ned) til tomten.
- rett til å føre spredningsgrøfter fra septiktank inn på hovedbruket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 29.07.1982.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men 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.

Det foreligger tegninger fra kommunen, men det er avvik fra disse. I underetasjen er arealet tegnet inn

som bodareal og hobbyrom, og det er derfor ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ingen godkjent bruksendring av arealet. Det foreligger ingen tegninger av hemsens. Megler tar utgangspunkt i hemsens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Rom over garasje er ikke definert i tegninger, og man må derfor anta at det ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar eventuell risiko mot byggesak/kommunen ved kjøp av eiendommen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger bolig stemplet 01.10.1980.
- Byggetillatelse for nybygg boligbygg på vilkår, datert 17.11.1980.
- Tegninger garasje datert 24.03.1995.
- Tillatelse for oppføring av garasje datert 25.04.1995.
- Tegninger tilbygg garasje, stemplet 12.07.2005.
- Melding om mindre arbeid, tilbygg garasje, datert 14.07.2005. Kommunen har ingen merknader til at arbeid blir utført.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er oppgitt fra selger.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har privat vanntilførsel fra borrehull.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har privat avløpsløsning til spredning.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det er tinglyst veirett over privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNFR-areal etter kommuneplanen.

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen. Kommuneplanens Arealdel er under revisjon, oppstart våren 2022.

- Kommuneplanen sin arealdel er en overordnet og langsiktig arealplan som skal utgjøre et styringsdokument for arealpolitikken i Osterøy. Arealplanen skal vise hovedtrekkene i hvordan arealene i kommunen skal benyttes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må tas vare på ved disponeringen av arealene. Planen skal gi grunnlag for langsiktig og positiv samfunnsutvikling i kommunen både med hensyn til næringsutvikling, bosetning og naturmangfold.

- Planen skal være ei kunnskapsbasert forvaltningsverktøy for kommunen. Gjennom planarbeidet skal det utvikles langsiktige rammer for bærekraftig arealbruk, forvaltning og verdiskaping i Osterøy kommune. Planen og prosessen skal avklare ulike interesser og være

konfliktførebyggende.

- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen blir omsett i konkret arealbruk. Planen skal óg vise hvilke hensyn som må tass ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, føresegner, retningslinjer og planskildring. Kart og føresegner er juridisk bindende.

- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som ligger nedfelt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Dette gjelder miljø.

Adgang til utleie

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

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 990 (Omkostninger totalt)

91 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 081 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 083 890 (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 75 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 3 900,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og

tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

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

Fredrik Vatlé
Eiendomsmeglerfullmektig
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

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

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

06.01.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Austre Kleppsvegen 46, 5283 FOTLANDSVÅG
 OSTERØY kommune
 # gnr. 101, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 19.11.2024 Rapportdato: 02.01.2025 Oppdragsnr.: 20489-1814 Referansenummer: QE1201

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



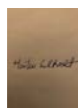
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Enebolig over flere plan inkludert hems, med stor terrasse og separat garasje.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

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

Bygningen er oppført i 1980, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og noe oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekkes med takstein fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Renner og nedløp fra byggeår, som fremstår i tråd med alder.
Nedløp ført til rør og til bakken.
Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

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

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og dragere.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle andre avvik.

Eldre vindu på bad 1 etasje og i underetasje
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

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

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

Utvendige trapper mangler rekkverk

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater og alder, parkett, laminat, kork, beleg, tepper og betong. Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

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

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe over tak, forblendet innvendig.
Eldre vedovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje,

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe mangler.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Eldre sluk under kabinett.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert under kabinett med begrenset tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk med begrenset tilkomst for rengjøring og kontroll
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i 1 etasje oppgradert i 2024 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert under utslagsvask.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Membran fra 2024 er kontrollert i sluk
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.
Det ble ikke utført hulltaking.
Vaskerommet er nytt
Dokumentasjon på utførelse foreligger med 5 års garantitid.

Bad i underetasje fra 2024 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjnise, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjnise
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2024 er kontrollert
Enkel servant, speil skap med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN
Kjøkken av høy kvalitet med profilerte fronter som fremstår i god stand.
Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom
Varmepumper i begge etasjer av nyere typer.

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Nylig utført kontroll og avvik utbedret.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

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

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Underetasje med utvidet areal og innredet for varig opphold.
Hems innredet for opphold.

Garasje

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

Loft innredet til rom for varig opphold

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

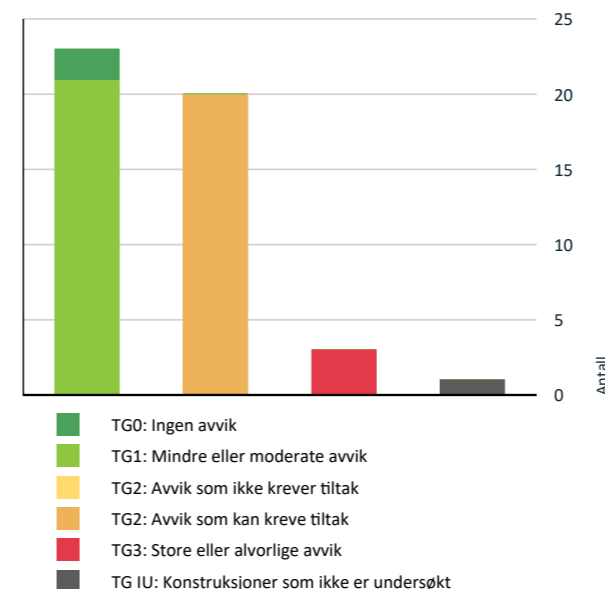
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

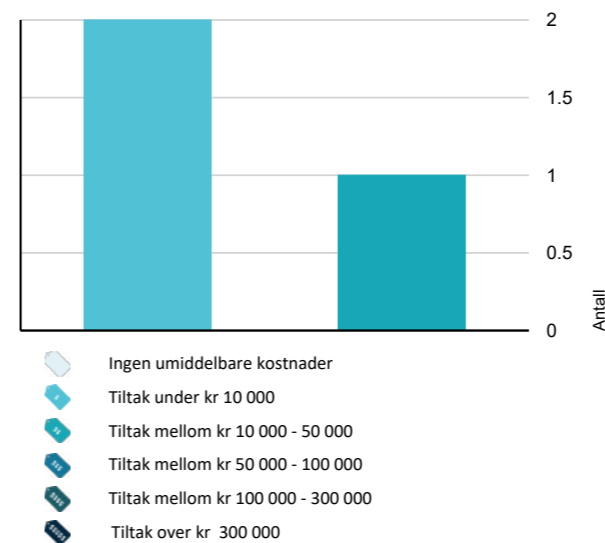
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

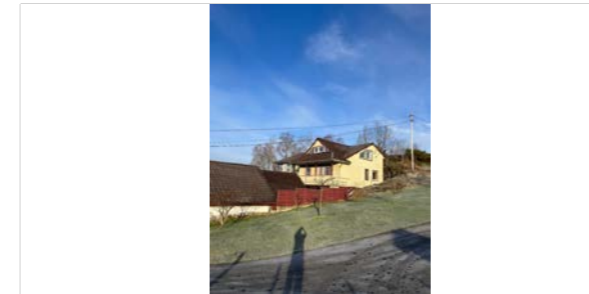
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1982 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

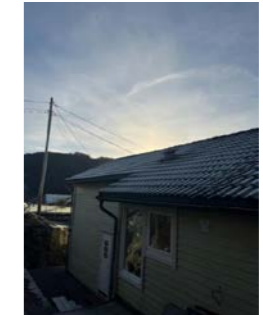
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekket med takstein fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra byggeår, som fremstår i tråd med alder. Nedløp ført til rør og til bakken. Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

Vurdering av avvik:

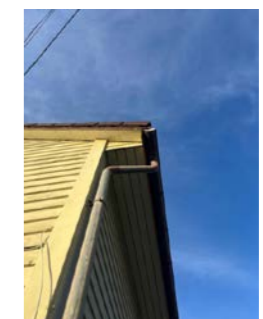
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Renner har slitasje i innfesting, skjøter og har ujevnt fall

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering på sikt må påregnes



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning lokalt avsluttet tett på terreng og terrasse.
- Noe slitasje på enkelte klednings bord

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og dragere. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Eldre vindu på bad 1 etasje og i underetasje
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

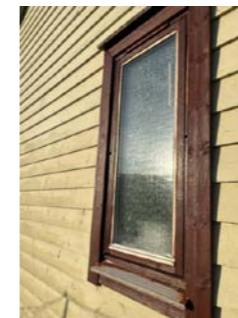
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vindu på bad og noe slitasje på enkelte vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer - 2

Flere vinduer med dobbel isolerglass fra 2020 til 2024.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Gjelder glassfelt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater og alder, parkett, laminat, korkbelegg, tepper og betong.
Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fukt skjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe over tak, forblendet innvendig.
Eldre vedovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

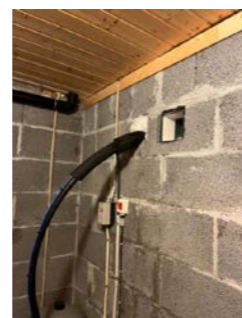
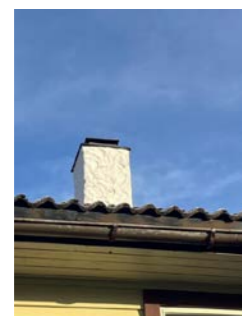
Tilstandsrapport

Noe slitasje i murpuss over tak og på ovn i stue

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes



TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe mangler.

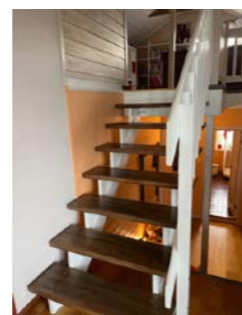
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Gjelder bodrom i underetasje,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktspærre mot terreng

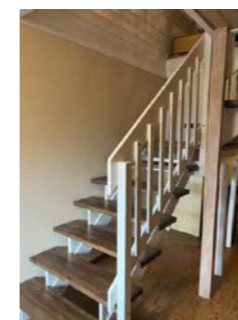
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av ulike typer og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra 2024 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjnisse, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2024 er kontrollert
Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkel servant, speil skap med belysning over.
Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



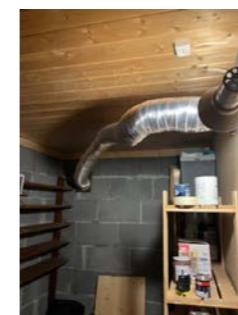
UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

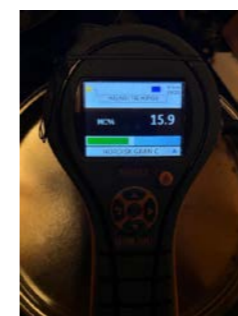


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill fra tilstøtende rom mot våtsone

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

Generell

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

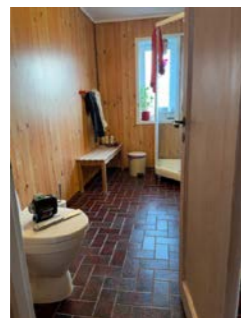
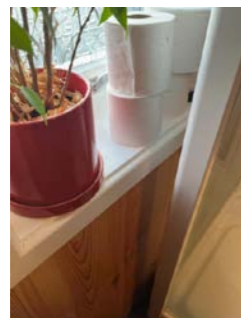
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under kabinett med begrenset tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst for rengjøring og kontroll

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på innredning registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etasje oppgradert i 2024 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert under utslagsvask.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

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

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2024 er kontrollert i sluk

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende løsning for tilluft.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking.

Vaskerommet er nytt

Dokumentasjon på utførelse foreligger med 5 års garantitid.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet av høy kvalitet med profilerte fronter som fremstår i god stand.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys



Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmesentral

Varmepumper i begge etasjer av nyere typer.



! TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert i bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Nylig utført kontroll og avvik utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



! TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

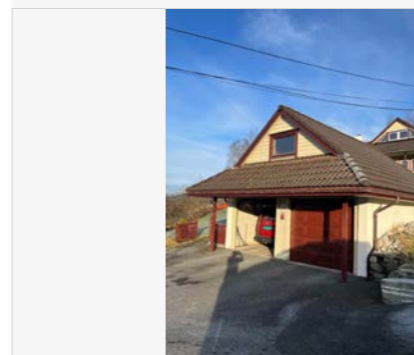
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Har vært utført kontroll av vann tidligere med godt resultat

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og kontor

Byggeår

1995

Kommentar**Standard**

Garasje fra 1995 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

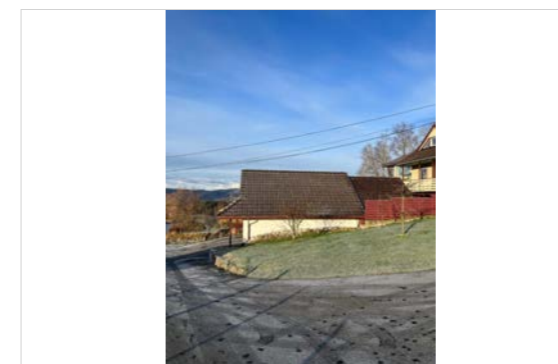
Godt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Stor garasje oppført i 1995, senere tilbygget og loft innredet.

Støpt gulv på faste masser, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med takstein.

Loftsrom med tilkomst fra trapperom og bod tilbygget



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

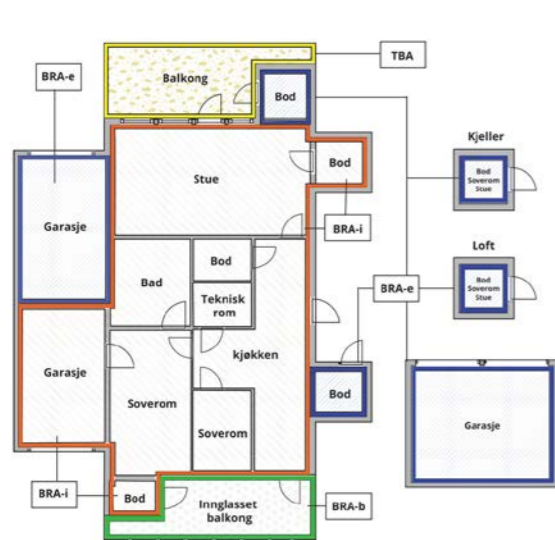
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 etasje | 116 | | | 116 | |
| Underetasje | 55 | | | 55 | |
| Hems | 48 | | | 48 | |
| SUM | 219 | | | | |
| SUM BRA | 219 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Trapperom, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken | | |
| Underetasje | Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Bod, Bod 2 | | |
| Hems | Loftstue/trapperom, Kontor/syrom, Bod | | |

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Trapperom: 11,2
Bad: 6,2
Vaskerom: 6,2
Stue: 44,2
Kjøkken: 12,3
Soverom 1: 14,9
Soverom 2: 7,7
Soverom 3: 7,9

Underetasje:
Vindfang: 3,5
Hall m/trapp: 17,7
Bad: 2,7
Soverom: 10,9
Bod 1: 7,6
Bod 2: 6,7

Hems:
Loftstue: 35,8
Kontor/syrom: 12,5
Bod: 2,7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasje med utvidet areal og innredet for varig opphold.
Hems innredet for opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Montert nye vinduer og oppgradert bad og vaskerom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1 Etasje | | 52 | | 52 | | 2 | 54 |
| Loftsetasje | | 14 | | 14 | | 3 | 17 |
| SUM | | 66 | | | | 5 | 71 |
| SUM BRA | 66 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | | Garasje , Trapperom , Bod | |
| Loftsetasje | | Kontor | |

Kommentar

Areal oppmålt under befarings

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loft innredet til rom for varig opphold

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 | 204 | 15 |
| Garasje | 14 | 52 |



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------------------------|---------------|
| 19.11.2024 | Morten Soltvedt Herborg Røskeland | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4630 OSTERØY | 101 | 69 | | 0 | 1537.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Austre Kleppsvegen 46

Hjemmelshaver

Kleppe Roald Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landleg beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra borrehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til spredning.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År

1979



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.11.2024 | Mottatt | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eier | 19.11.2024 | Avgitt | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.11.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Infoland.no | 19.11.2024 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE1201>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Arna/Åsane | |
| Oppdragsnr. | |
| 1501240263 | |
| Selger 1 navn | |
| Roald Åge Kleppe | |
| Gateadresse | |
| Austre Kleppsvegen 46 | |
| Poststed | Postnr |
| FOTLANDSVÅG | 5283 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | |
| 1982 | |
| Hvor lenge har du eid boligen? Antall år | |
| 42 | |
| Antall måneder | |
| 5 | |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse Vaskerommet hadde ikke fall til sluk. Vi hadde en liten lekkasje for mange år siden. Ingen varige skader.

Initialer selger: RÅK

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Vaskerommet er oppgradert med membran, varmekabler og nye fliser i 2024.

Arbeid utført av Drange Murmesterforretning A/S, Bullavegen 2, 5281 Valestrandsfossen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Sluket ble skiftet, fallet rettet opp, ny membran og fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Kloakken har gått tett 2 ganger på 42 år. Begge gangene hadde vi rørlegger som ordnet det lett med staking fra kjeller.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Installert nye sluk på vaskerom og gjestebad. Installert dusj og vask på gjestebad.

Arbeid utført av Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning A/S

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

Nei Ja

Beskrivelse Ved styrtregn kan en se minimal fuktighet mot sør i bakre kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse I 1992 var det storm/orkan. Da ble takstein revet av.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Vaskerommet hadde ikke riktig fall. Dette var feil fra huset var nytt. Fallet er rettet opp av murer (se over)

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

Nei Ja

Beskrivelse Det har vært mus på kaldloft. Så vidt vi vet er alle åpninger tettet nå.

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

Nei Ja

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 Varmekabler vaskerom 2024, Vifte, varmekabler og lys på gjestebad 2024, Ny kurs til ny varmepumpe kjeller 2024, Nye stikk-kontakter 2 steder hems 2024.

Arbeid utført av Magnus M Thunestvedt A/S, Hodlebrautsvegen 7, 5281 Valestrandsfossen

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

Nei Ja

Document reference: 1501240263

Document reference: 1501240263

Initialer selger: RÅK

2

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 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
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 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

Document reference: 1501240263

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

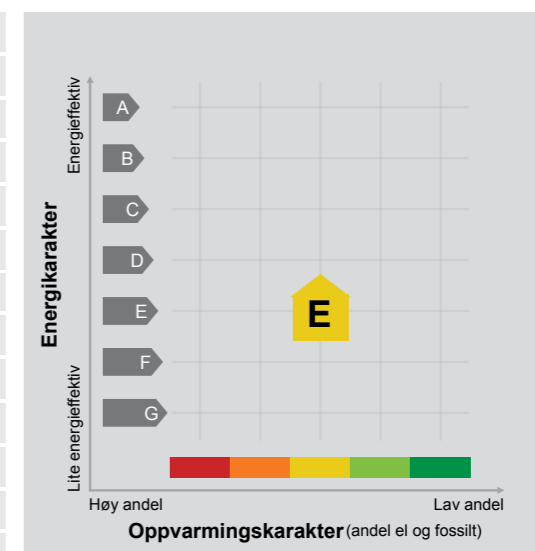
Document reference: 1501240263

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|---|
| Roald Åge Kleppe | 27df6eeeb967d84097513ab 9c41c9dc4bba57432 | 06.01.2025 11:59:29 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Austre Kleppsvegen 46 |
| Postnummer | 5283 |
| Sted | FOTLANDSVÅG |
| Kommunenavn | Osterøy |
| Gårdsnummer | 101 |
| Bruksnummer | 69 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 175914781 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-58220 |
| Dato | 08.12.2024 |



Document reference: 1501240263

Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 710 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 16 650 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 800 liter ved |

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Eiendomsgrenser

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

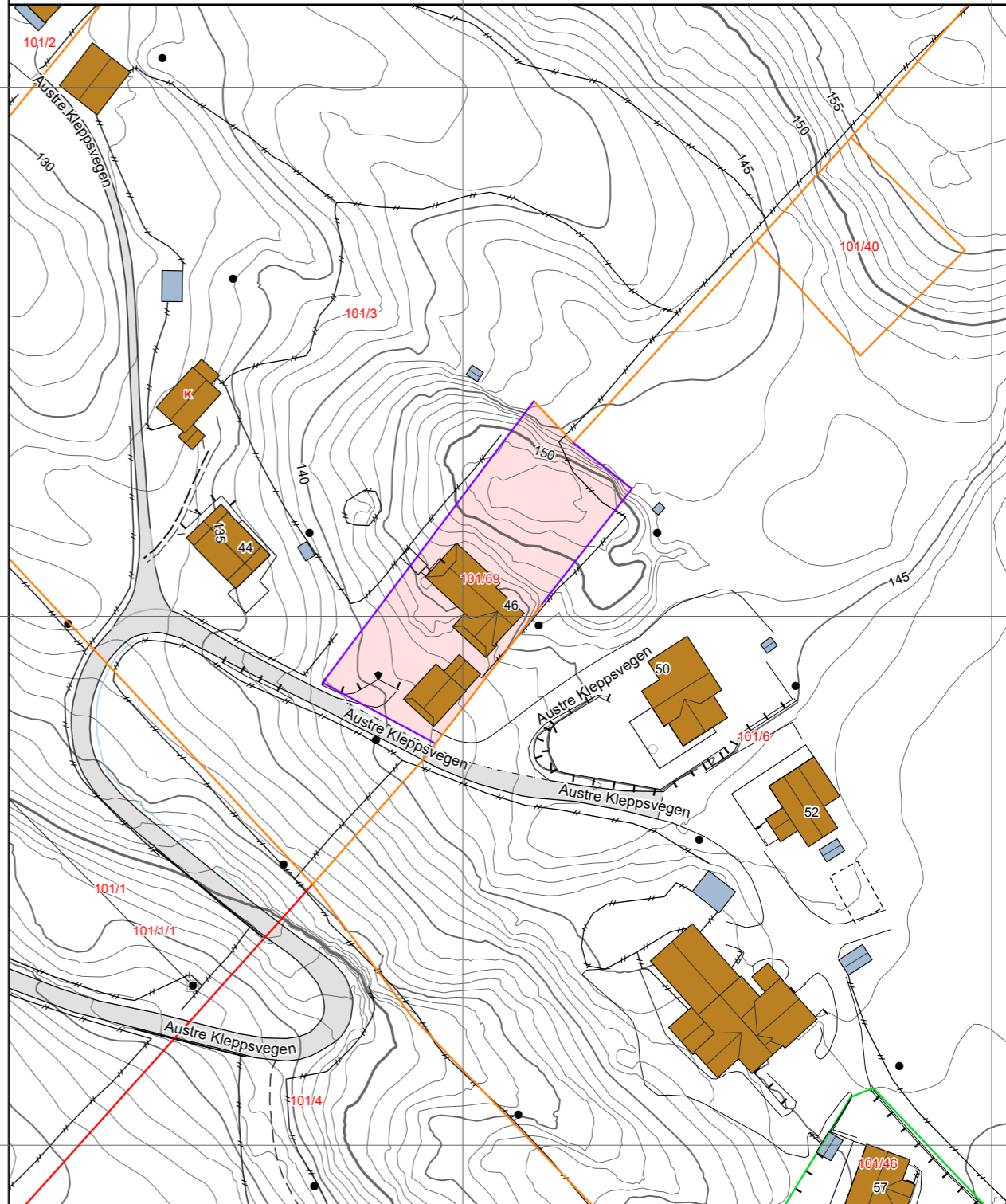


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst AS og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst AS og kommunene

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

Tegnforklaring

| | |
|------------------------|--|
| | Adressepunkt |
| | Kulturminne - punkt |
| | Naturvernområde - punkt |
| | Kulturminne - flate |
| | Naturvernområde - flate |
| | Bygningslinjer |
| | Tiltaklinje |
| Eiendomsgrenser | |
| | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm |
| | Mindre nøyaktig, 31-199 cm |
| | Lite nøyaktig, 200-499 cm |
| | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |
| Stolpe | |
| | 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 |
| | Trafikkøy |
| | VegKjørende |
| Vassflater | |
| | Bre |
| | AndreTiltak |
| | BygningTiltak, endring |
| | BygningTiltak, nybygg |
| | BygningTiltak, riving |
| | SamferdselTiltak |
| | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |

Nabolagsprofil

Austre Kleppsvegen 46 - Nabolaget Fotlandsvåg - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | | |
|--|--------------------------|-----------|--------|
| | Kleppe Linje 900, 902 | 6 min | 0.5 km |
| | Bergen Flesland | 1 t 6 min | |

Skoler

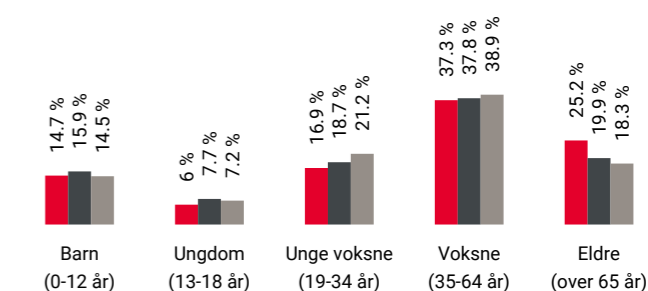
| | |
|---------------------------------|---------|
| Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) | 6 min |
| 51 elever, 5 klasser | 2.9 km |
| Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) | 20 min |
| 231 elever, 18 klasser | 13.6 km |
| Osterøy videregående skule | 20 min |
| 123 elever, 9 klasser | 13.6 km |
| Arna videregående skole | 44 min |
| 200 elever | 39.1 km |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Fotlandsvåg | 647 | 338 |
| Osterøy kommune | 8 131 | 3 758 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |


Barnehager


| | |
|--------------------------------|---------|
| Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 30 barn | 3 km |
| Lonevåg barnehage (1-5 år) | 20 min |
| 117 barn | 13.5 km |
| Hauge barnehage (1-5 år) | 25 min |
| 76 barn | 20.2 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------|--------|
| Joker Fotlandsvåg | 5 min |
| PostNord | 2.5 km |
| Nærbutikken Tyssebotnen | 8 min |
| Post i butikk, PostNord | 5 km |

Primære transportmidler



 1. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100


 Støynivået
Lite støynivå 93/100

 Gateparkering
Lett 92/100

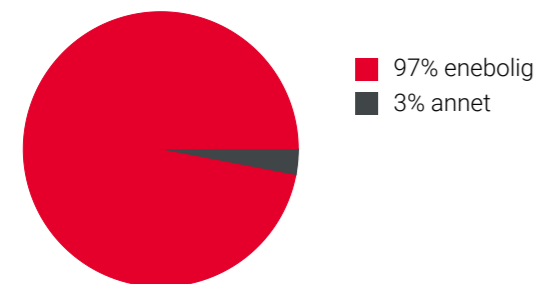
Sport

 Fotlandsvåg idrettsplass
Ballspill, fotball, friidrett
6 min  3.1 km

 Tysse ballbane
Ballspill
9 min  5 km

 MOVA Osterøy
21 min 

Boligmasse

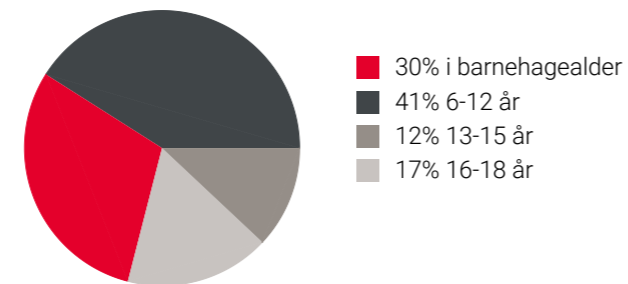


Varer/Tjenester

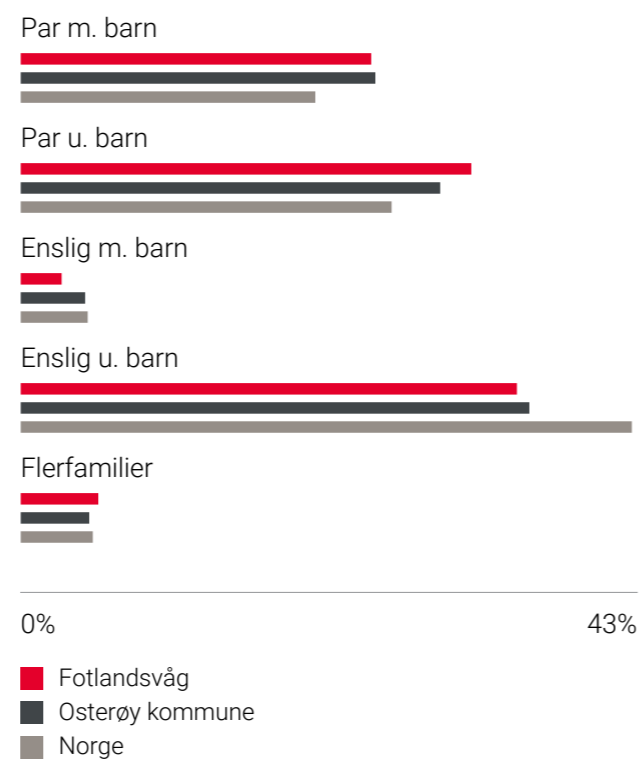
 Osterøy Senter
21 min 

 Apotek 1 Lonevåg
21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

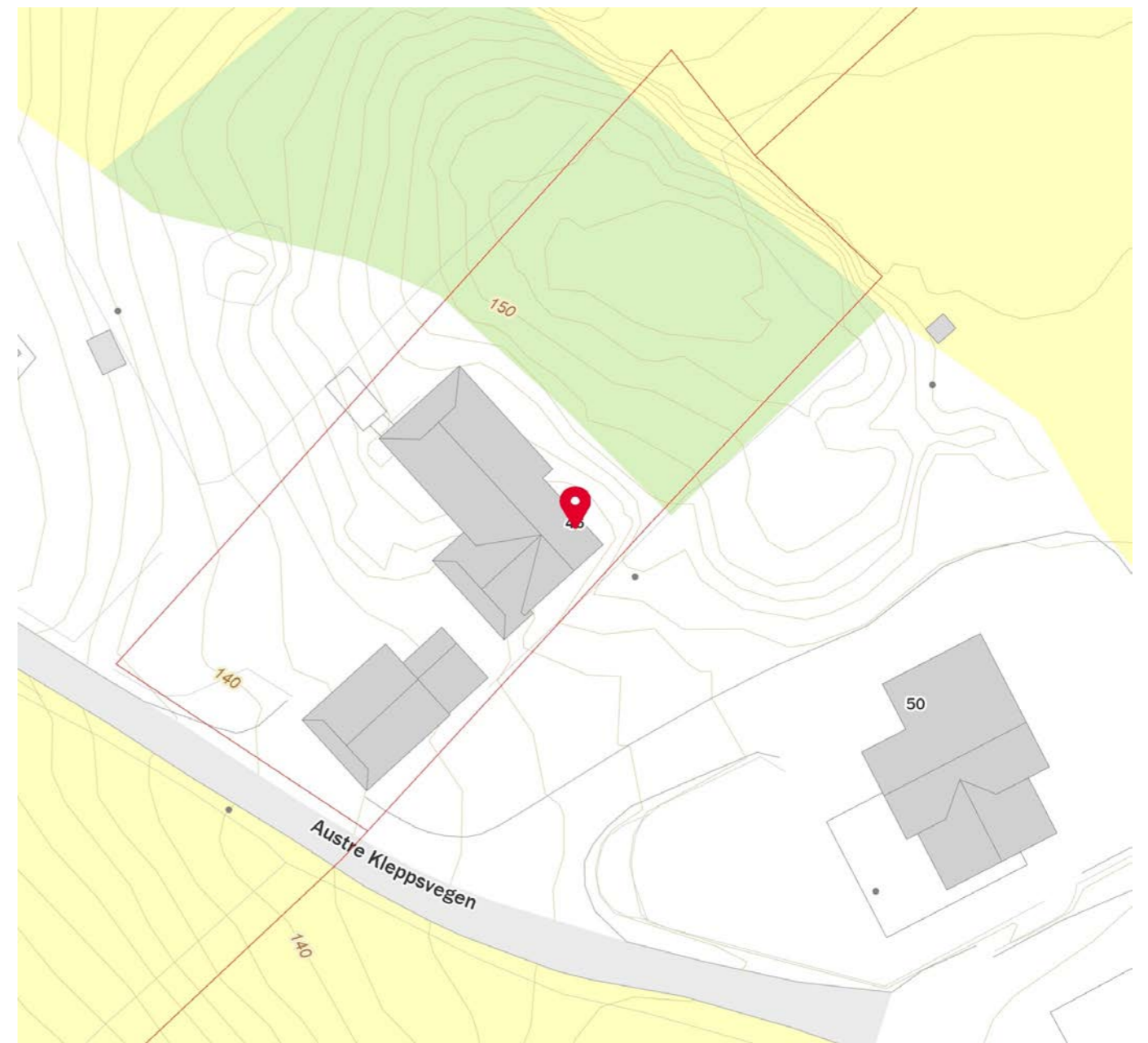
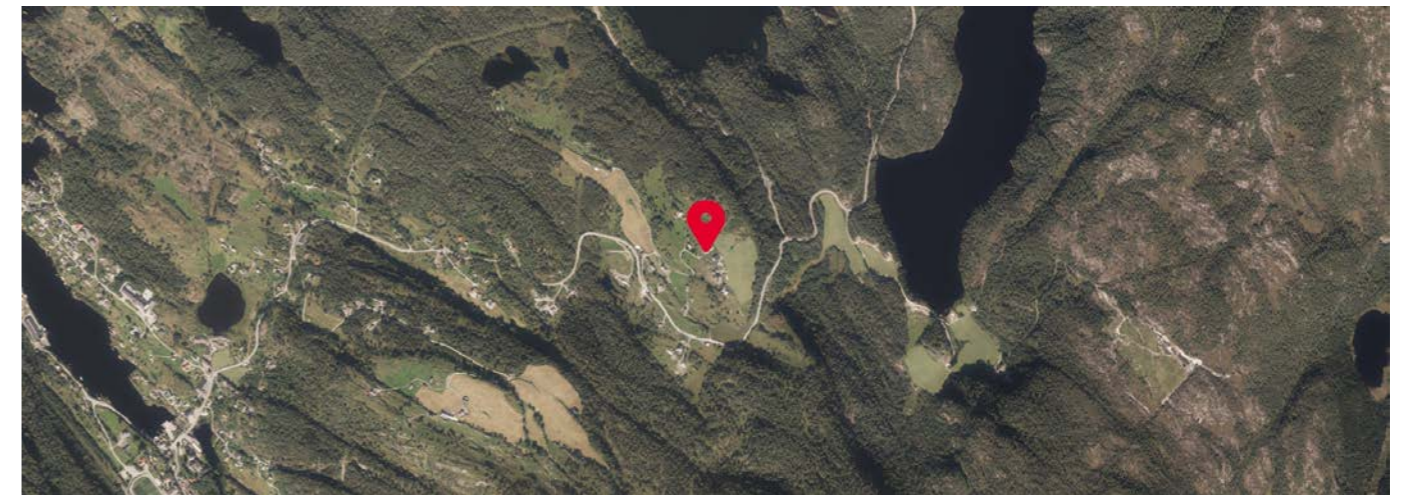


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 42% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også 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: Austre Kleppsvegen 46
5283 FOTLANDSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer:

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre