

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 136 140,-
Total ink omk.: Kr 5 526 140,-
Selger: Silje Ådland Skaar
Øystein Blom-Ohlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 121/175 kvm
Tomtstr.: 1651.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 146, bnr. 42
Gnr. 146, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1501260013

REIGSTADVEGEN 152 - DITT NYE HJEM?

Velkommen til Reigstadvegen 152! Dette er en unik mulighet for dem som ønsker å bo landlig, men sentralt på Osterøy. Eiendommen er innholdsrik og attraktiv med carport, anneks og enebolig med gode kvaliteter. Eiendommens beliggenhet i enden av Reigstadvegen gjør at det ikke er noe trafikk som kommer forbi huset og man ligger usjenert til. Boligen har en av Osterøy sine beste utsikter med panoramautsikt over fjord og fjell mot Norhordaland og Bergen.

Beliggenheten er sentral med kun få minutter til Valestrand med sine servicetilbud og ferge som tar en over til Åsane på kort tid. Dette er en unik mulighet for dem som jobber på Osterøy eller i Åsane som vil bo landlig, men sentralt.

Kort fortalt:

- Panoramautsikt.
- Solrikt.
- Kort v/ til Åsane via ferge.
- Kort v/ til skole og barnehage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	79
Energiattest	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 175 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Entré

hall m/trapp

stue/kjøkken,

soverom

bad

badstue

gang

soverom 2

soverom 3

BRA-e: 3 kvm Bod

bod 2**Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 22 kvm Lagerrom

1. etasje

BRA-i: 18 kvm Stue

BRA-e: 4 kvm Toalettrom, bad

2. etasje

BRA-i: 7 kvm Loft**Carport**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 25 kvm Garasje**Ikke målbare arealer**

På loft i anneks er det ca. 5 kvm med ikke målbare arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1651.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis skrående naturtomt med fine utearealer.

Tomtestørrelsen er hentet fra matrikkelrapport og består av to bruksnumre ved henholdsvis bnr 50 og bnr 42. Ifølge matrikkelrapportene er en av bruksnumrene ubebygd. Dette krever at egenerklæring om konsesjonsfrihet blir fylt ut av ny eier.

Beliggenhet

Reigstadvegen 152 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Valestrandfossen, i enden av veien, med lite trafikk og kort vei til det du trenger i hverdagen. Fra boligen er det ca. 15 minutters gange til Valestrand skule og kort vei til både barnehager og ungdomsskole. En flott og attraktiv eiendom som består av et hovedhus, anneks og carport med innredet loft. På eiendommen er man bortkjemt med yrende dyreliv i området og nydelige solnedganger over fjord og fjell.

Fra boligen er det ca. 15 minutter å gå til busstopp, med avganger både til Lonevåg og til Bergen sentrum via Åsane. Det er få minutter kjøring til Valestrand sentrum, hvor en finner det meste av hverdagslige servicetilbud. Trenger en et bredere tilbud er det ca. 21 minutter kjøring til Åsane Senter via ferje til Breistein. En kan også kjøre til Åsane via Osterøybroen på ca. 40 minutter. Fra boligen tar det ca. 25 minutter med bil til Øyrane Torg og Arna stasjon. Her kan toget ta deg til Bergen Sentrum på 8 minutter, eller i retning Dale og Voss.

Området byr på flotte turmuligheter og et aktivt nærmiljø, med blant annet Furubakken kunstgressbane og aktivitetssal i gangavstand. Dette er et trygt og trivelig nabolag som passer perfekt for familier og alle som ønsker å bo nær naturen.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Valestrand barnehage
- Reppen barnehage
- Hauge barnehage
- Valestrand skule
- Danielsen ungdomsskule
- Osterøy ungdomsskule
- Osterøy vidergående skule
- Arna vidergående skule

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bolig og gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Stig Byrkjeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Taket er utvendig tekket med torv.
- Renner og nedløp i plast av god kvalitet.
- Nyere heldekkende beslag rundt pipe.
- Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning.
- Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og drager i møne.
- Malte vinduer fra ulik alder. 1999/2020.
- Malt ytterdør med små ruter og terrassedør med glassfelt fra 2020.
- Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.

Innvendig:

- Laminat på gulv, behandlet panel på vegger og i tak.
- Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.
- Stålpipeline med tilluft direkte på ovenn fra 2020 .
- Opprinnelig bygg oppført på ringmur av betong direkte på fjell/faste masser.

Våtrom:

- Badet er fra 1999 og er oppført med fliser på gulv, samt fliser i dusjsone og sokkel. Øvrige vegger er kledd med malt panel, og himlingen består av malt panel.
- Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og frem til front av dusjkabinett.
- Sluk er plassert under dusjkabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
- Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin overskap med speildører og lys over.
- Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Kjøkken:

- Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt stålvaske, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
- Kjøkkenventilator og kullfilter.

Spesialrom/ Badstue:

- Badstue med kapasitet for ca. 5–7 personer. Rommet er innredet med trepanel, benker, badstuovn og ventilasjonsløsning tilpasset formålet.
- Overflater og materialer er typiske for badstueinstallasjoner, med varmebestandige materialer og naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har vannrør av type rør-i-rør og noe kobber rør med plastkappe. Og avløpsrør i plast. Stoppekran, vannpumpe, og filter er plassert i krypkjeller.
- Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i krypkjeller.
- Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegger, mekanisk avtrekk på bad.
- Varmepumper av nyere type 2017/2022. En montert i gang og en montert på kjøkken.
- Bereder fra 1999, ikke sluk, men kompenserende tiltak og strøm koblet med stikkontakt. Plassert i krypkjeller.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1999.

Tomteforhold:

- Opprinnelig drenering fra byggeår.
- Grunnmur i betong, ukjent fundament.
- Forstøtningsmur i betong.

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

- Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskaade, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid.
- Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m³

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

Kommentar: Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen

Informasjon er hentet fra tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: XL-bygg Osterøy

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og ny isolasjon på fasade nord/øst av XL-bygg høst 2020. Nytt ildsted.

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

Beskrivelse: Kondens vinduer i bygg fra 1999

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lufteventiler satt inn i vegg.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse øst i flukt med terrasse i kompositt nord. Ny terrasse i tilknytning soverom.

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

Ved store nedbørsmengder, kan det komme vann opp av grunnen bakerst med muren ved inngangsparti. Det er før vår tid lagt opp dreneringsrør for å ha kontroll med dette. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Grovkjeller kan til tider oppleves noe fuktig, litt kondens på mur.

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

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

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja.

Ved større nedbørsmengder kan vann ha misfarge.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Drange Mur

Beskrivelse av arbeidet: Gammel pipe ble revet, ny stålpipes og ny ovn installert.

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Thunestveit

Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader og stikkontakter til varmepumpe installert av Thunestveit.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til varmepumpe installert.

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

Anneks og carport oppført i 2005

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ved henvendelse til Osterøy kommune kan de ikke finne ferdigattest for eiendommen.

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

Utført privat med Airthings radonmåler. Målinger gjort over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m³.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Innhold

Velkommen til Reigstadvegen 152! Dette er en unik mulighet for dem som ønsker å bo landlig, men sentralt på Osterøy. Eiendommen er innholdsrik og attraktiv med carport, anneks og enebolig med gode kvaliteter. Eiendommens beliggenhet i enden av Reigstadvegen gjør at det ikke er noe trafikk som kommer forbi huset og man ligger usjenert til. Boligen har en av Osterøy sine beste utsikter med panoramautsikt over fjord og fjell mot Norhordaland og Bergen.

Beliggenheten er sentral med kun få minutter til Valestrand med sine servicetilbud og ferge som tar en over til Åsane på kort tid. Dette er en unik mulighet for dem som jobber på Osterøy eller i Åsane som vil bo landlig, men sentralt. Eiendommen har fine uteplasser som er svært solrike på sommerstider. På terrassen kan man virkelig nyte

utsikten og den usjenerte beliggenheten.

Boligen inneholder:

Entre/ hall: Det første man kommer til er entre og hall på totalt ca. 11,6 kvm og her har du et naturlig innhuk hvor en henger fra seg klær og setter fra seg sko.

Stue/kjøkken: Dette rommet er hjertet av boligen. Med dets sosiale løsning og gode plass er det her familien samles både rundt spisebort og i sofakroken. Rommet måler 34,3 kvm og har store gulv til tak vindu som gir rommet rikelig med lysinnslipp. Dette rammer også panoramautsikten inn som et bilde når man går inn i stuen.

Soverom: Boligen har 3 soverom. Soverommene er på henholdsvis 10,7 kvm, 14,5 kvm og 9,5 kvm. De er med andre ord av god størrelse og alle rom kan innredes etter ønske. Hovedsoverommet på 14,5 kvm har egen utgang til terrasse.

Bad: Badet i boligen er på 5 kvm. Badet har fliser på gulv og er utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsnøbel med nedfelt porselen servant. Badet har varmekabler i gulvet.

Badstu: Boligen har også badstu. Denne er på 3,3 kvm.

Annekset inneholder:

Wc- rom/ dusj: Toalettet finner man på eget rom på 1,4 kvm. Det samme finner man dusjrommet på 2,4 kvm.

Soverom/ oppholdsrom: Soverommet/ oppholdsrommet er på 18,3 kvm og er etter tegningene godkjent som soverom.

Hems/ loft: Loftet måler 12,1 kvm. Dette er også blitt brukt som soverom, men er ikke godkjent som det.

Kjeller: I kjeller til annekset er det innredet til treningsrom/ verksted. Her har man også tekniske installasjoner som varmtvannstank.

Boligen har også carport med innredet loft. Dette er benyttet til gjesterom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslag har utettheter.

Ved overgang mellom tak og vegg, i området der renne og beslag møtes, er det registrert lekkasje. Takpappen i dette området er spikret, og festene har løsnet over tid. Dette har medført at pappen ikke lenger ligger tett mot underlaget, og vann har fått mulighet til å trenge inn bak tekking og beslag.

Lekkasjen har ført til fuktinntrengning i underliggende bod, og det er registrert fukt i sutak og tilhørende trekonstruksjoner. Fuktmerker og misfarging indikerer at vann har hatt tilgang over tid, og forholdet vurderes som et konstruksjonsmessig svakt punkt der overgang mellom tak og vegg ikke er tilstrekkelig sikret.

Overgangen mellom tak og vegg er et teknisk utsatt område som krever korrekt utført beslag, klemming og tetting. Spikring av papp i slike soner er ikke anbefalt, da perforering av tekking øker risikoen for lekkasje ved bevegelser, ising, vindbelastning og aldring.

Tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Demontere løs papp og beslag i overgangsområdet.

Etablere ny, tett løsning med korrekt klemming, beslagføring og uten perforering av tekking.

Kontrollere omfang av fuktskade i sutak og treverk; skadet materiale må tørkes eller skiftes.

Sikre at renne og overgangsbeslag har korrekt fall og tetting.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Veggkonstruksjon: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det er ifølge eier etter montert nye ventiler på soverom.

Dører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utvendige trapper: Det er registrert brudd i et terrassebord langs ytterkant av trapp.

Tiltak: Skadet bord bør skiftes ut med nytt bord av tilsvarende type og dimensjon.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

ETASJE > BAD> Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet uegnet materiale (panel) i våtsoner ved toalett, vask og vaskemaskin. Løsningen er ikke i samsvar med krav til fuktsikring og gir økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall i hele gulvarealet i tråd med dagens våtromsnorm.

ETASJE > BAD> Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). 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: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som nevnt over. Tiltak må påregnes på sikt.

ETASJE > BAD> Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN> Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Fungerer med dette avvik.

ETASJE > BADSTUE> Overflater og konstruksjon: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Det må lages luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BADSTUE > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER> Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. 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> Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER> Varmesentral: Det er registrert avvik ved beskyttelsen av rørstrekket mellom utedel og innedel. Isolasjonen rundt kjølemedierørene er slitt, og det er synlige tegn til at skadedyr har gnagd på isolasjonen. Dette har ført til delvis eksponert rørisolasjon.

Tiltak: Skadet eller mangelfull isolasjon kan føre til varmetap, redusert effektivitet og økt energiforbruk. Dersom skadene utvikler seg, kan det påvirke driftsforhold og levetid på varmepumpen.

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

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

TOMTEFORHOLD> Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert fuktinntrengning/tilsig i underkant av grunnmur samt saltutslag på betong. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning og mulig svikt i drenering eller terrengfall.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Forholdet kan over tid gi nedbrytning av konstruksjon og anbefales utbedret gjennom forbedret drenering, terrengtilpasning og utvendig fuktsikring.

TOMTEFORHOLD> Grunnmur og fundamenter: Det er registrert forhold som kan indikere avvik ved grunnmur, herunder fuktbelastning, saltutslag, mulig

vanninntrengning og risiko for setningseller frostskaider. Forholdene bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Tiltak: Redusert levetid på grunnmur og tilstøtende materialer.

TOMTEFORHOLD> Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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. Foreta kontroll av brønnvann.

TOMTEFORHOLD> Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Pågående lekkasje i takkonstruksjon ved bod.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert synlig vann/innsig, kondensering på betongmur og høyt fuktinnhold i krypkjeller. Forholdene indikerer at konstruksjonen utsettes for vedvarende fuktbelastning som overstiger det en krypkjeller tåler uten risiko for skade.

Tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Indikasjon på svikt i drenering, terrengfall eller ventilasjon, som kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres.

TOMTEFORHOLD> Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

HMS forholdene på eiendommen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggets alder, bruk og tilgjengelige arealer. Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskade, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det anbefales å monteres rekkverk/annen sikring der det mangler utifra dagen krav.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har carport og ellers godt med biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Rapport fra kontroll utført den 21.08.2025:

"Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Eiendommen er ferdig utvasket og vil ikke bli ytterligere vasket eller vedlikeholdt fra budaksept til overtagelse.

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via:

- Peis.
- Varmepumpe fra 2017.
- Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

136 140 (Omkostninger totalt)
153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 526 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 543 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 545 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 122 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av ekstern leverandør, BIR, og er på kr. 4 093,92,- pr år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 502 073 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 008 293 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 146, bruksnummer 42 i Osterøy kommune. Gårdsnummer 146, bruksnummer 50 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:

4630/146/42:

04.08.1967 - Dokumentnr: 4982 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kostnader vedr. vei/vann/kloakk m.m.

- Skjøte.

- Parsellen har rett til vann sammen med hovedbruket via brønn.

- Ellers skal parsellen ha rett til å komme frem med lys og telefonsstolper over hovedbruket. Og rett til vei over hovedbruket. Denne kan utvides til bilvei dersom eieren av parsellen ønsker det.

12.08.2005 - Dokumentnr: 7108 - Erklæring/avtale

bestemmelse om vedlikehold av vei og kloakk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr 146 bnr 42 og 50 samlet skal ha rett til å legge kloakkledning og bilvei — slik som disse nå er plassert i terrenget — over bnr 49, 51 og 3 — og koble seg til de eksisterende anlegg.

- Videre plikter bnr 42 og 50 samlet å ta del i vedlikeholdet av veien og kloakknettet etter underliggende avtale innen fellesskapet.

- Endring av traseer må ha grunneieres tillatelse.

- Nye utskilte tomter berøres ikke av denne avtalen.

04.08.1967 - Dokumentnr: 4981 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:146 Bnr:3

- Skyldsskifte.

01.01.2020 - Dokumentnr: 42931 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:146 Bnr:42

04.08.1967 - Dokumentnr: 4992 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:146 Bnr:3

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.

12.08.2005 - Dokumentnr: 7108 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:146 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:146 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:146 Bnr:51
Bestemmelse om kloakkledning
og rett til å koble seg til eksisterende anlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Tegninger mottatt av kommunen stemmer ikke overens med dagens bruk.

Følgende avvik forekommer:

- Arbeidsrom er gjort om til soverom i bakkant av stue.
- Det er også satt inn nye, store vinduer i stue.

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

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggemelding for oppføring av hytte, datert 06.11.1968.
- Tegninger av tilbygg hytte datert 21.08.1998.
- Melding om arbeid, nabovarsel datert 27.11.1998.
- Tegninger av carport, stemplet av kommunen. Datert 19.05.2004.
- Melding om vedtak angående carport, datert 02.07.2004. Tiltak godkjent av kommunen.
- Tegninger av gjestehus datert 19.05.2004. Stemplet godkjent av kommunen 30.09.2004.
- Søknad om tillatelse til oppføring av gjestehus, datert 29.09.2004. Tiltak godkjent av kommunen.
- Søknad om tillatelse til tiltak. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, datert 05.04.2006.
- Søknad om tillatelse bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vedtatt og godkjent, datert 04.05.2006.

Byggeår er ikke oppgitt av kommunen, men er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet privat vann. Får vann via brønn. Felles vannforsyning fra brønn med gnr 146/3/48/49.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett over hovedbruket.

Avløp:

Eiendommen har septik. Felles septikk anlegg med naboer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF- område.

Henssynsone: H320 - Flåmfare.

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.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Eiendommen består av to bruksnumre, hvorav et av dem er registrert som ubebygd. Dermed kreves det utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,-, kommunale opplysninger kr 5 900,-, markedspakke kr 21 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Fredrik Vatle
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler bistå av

Fredrik Vatle
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

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

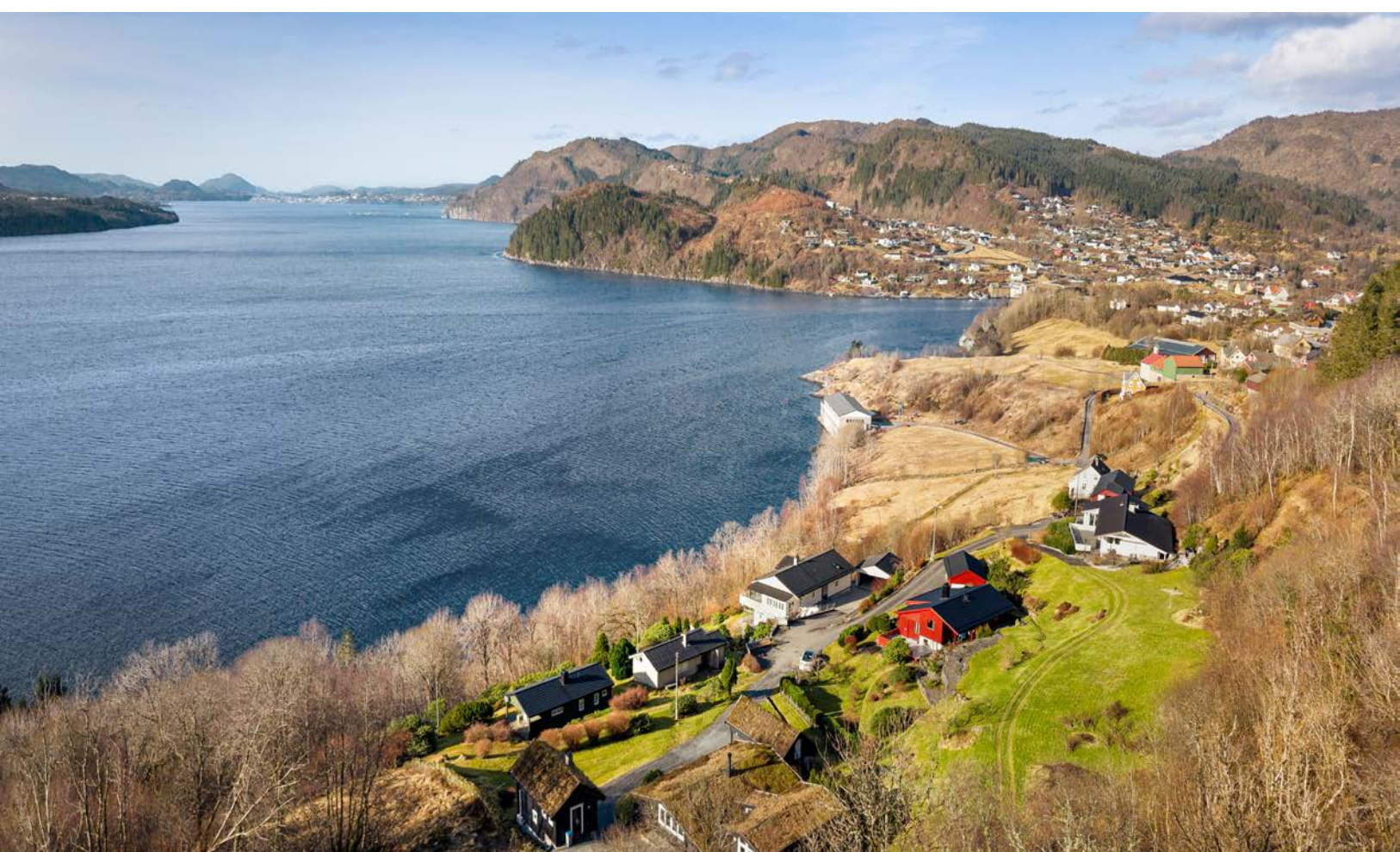
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026



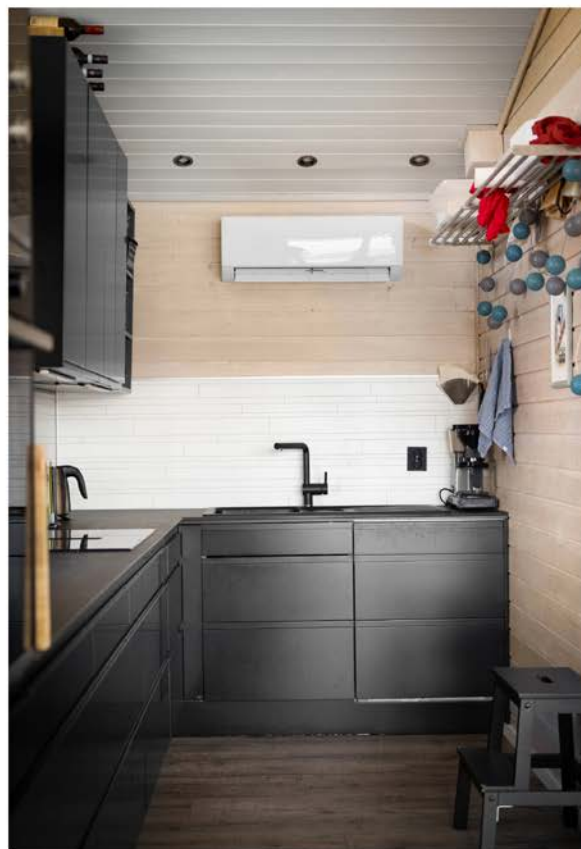


















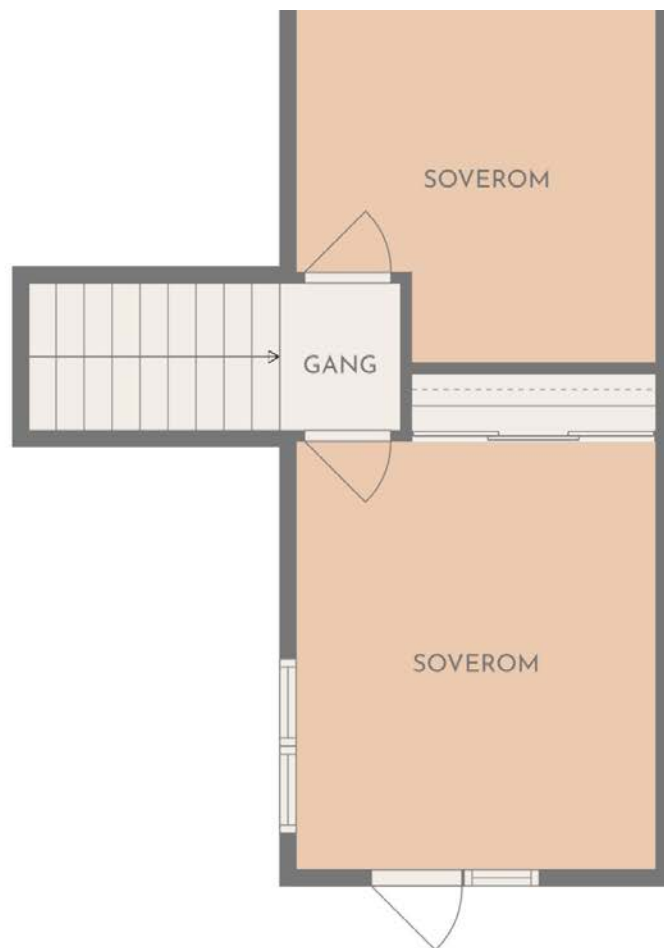












I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

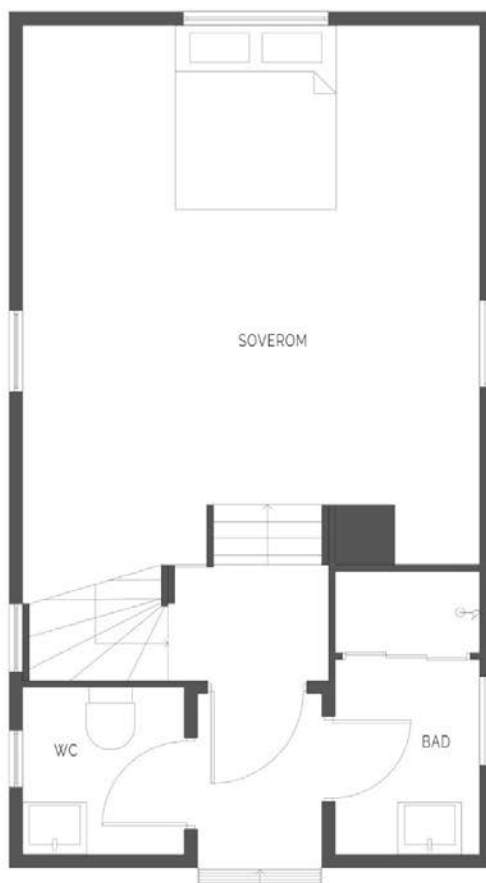
PI ANTEGNINGEN ER ILUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



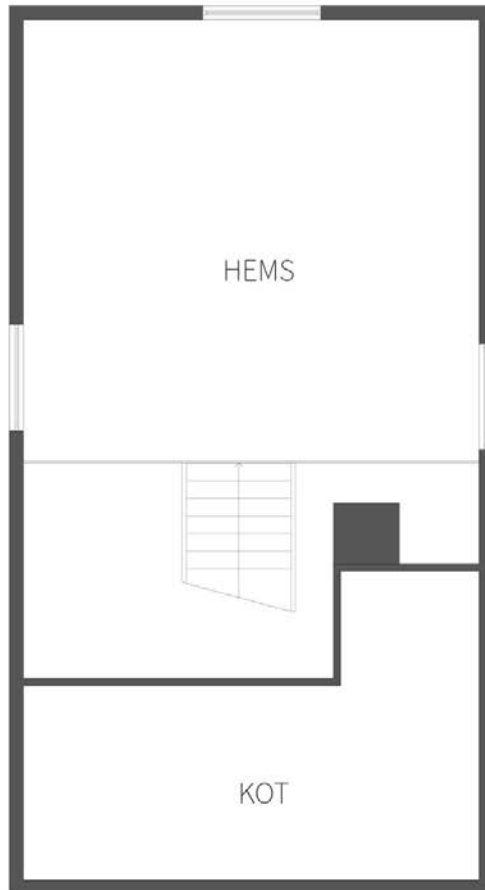
I/B

INDERHAUG BOLIGFOTO

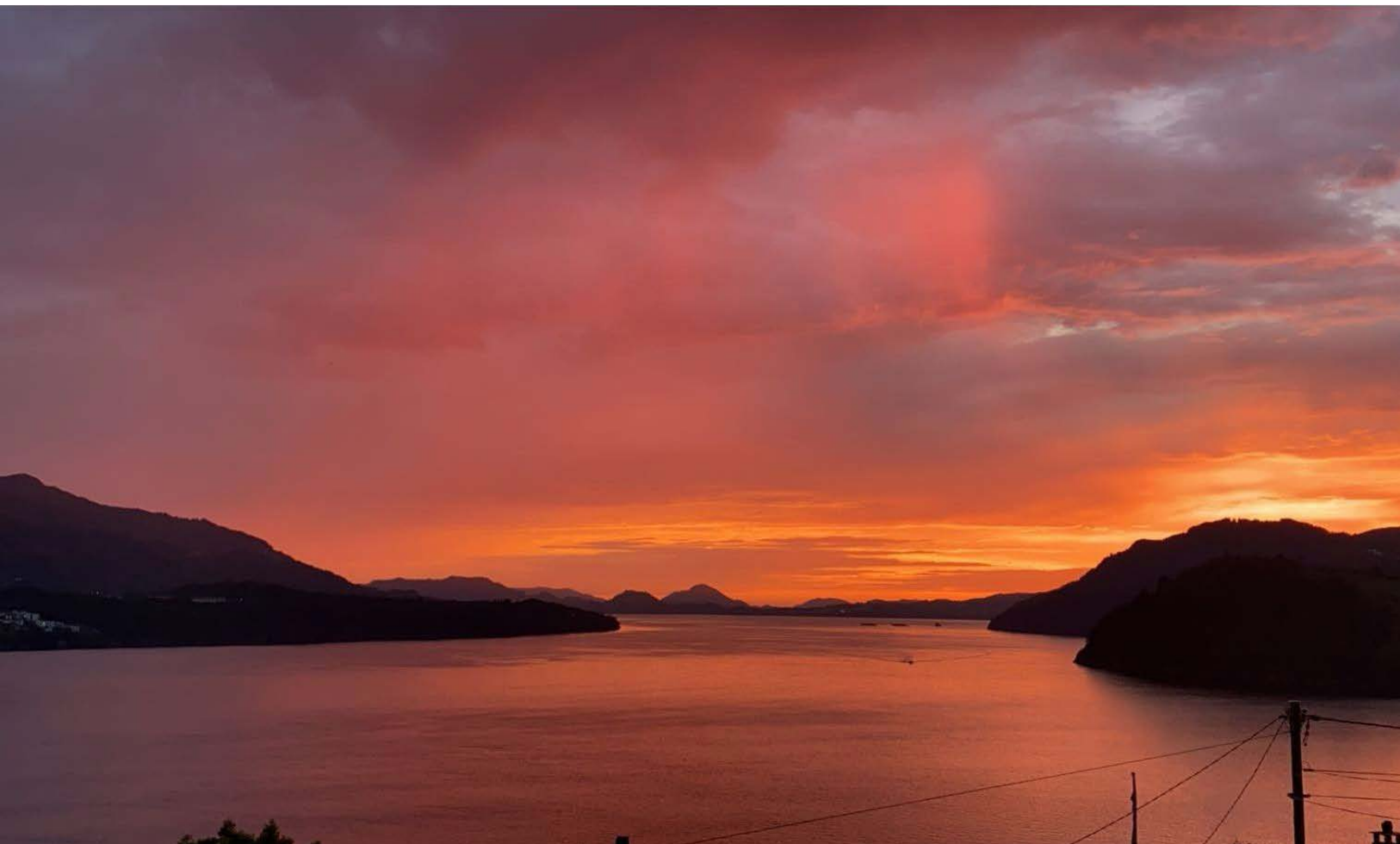
PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME



INDERHAUG BOLIGFOTO



PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



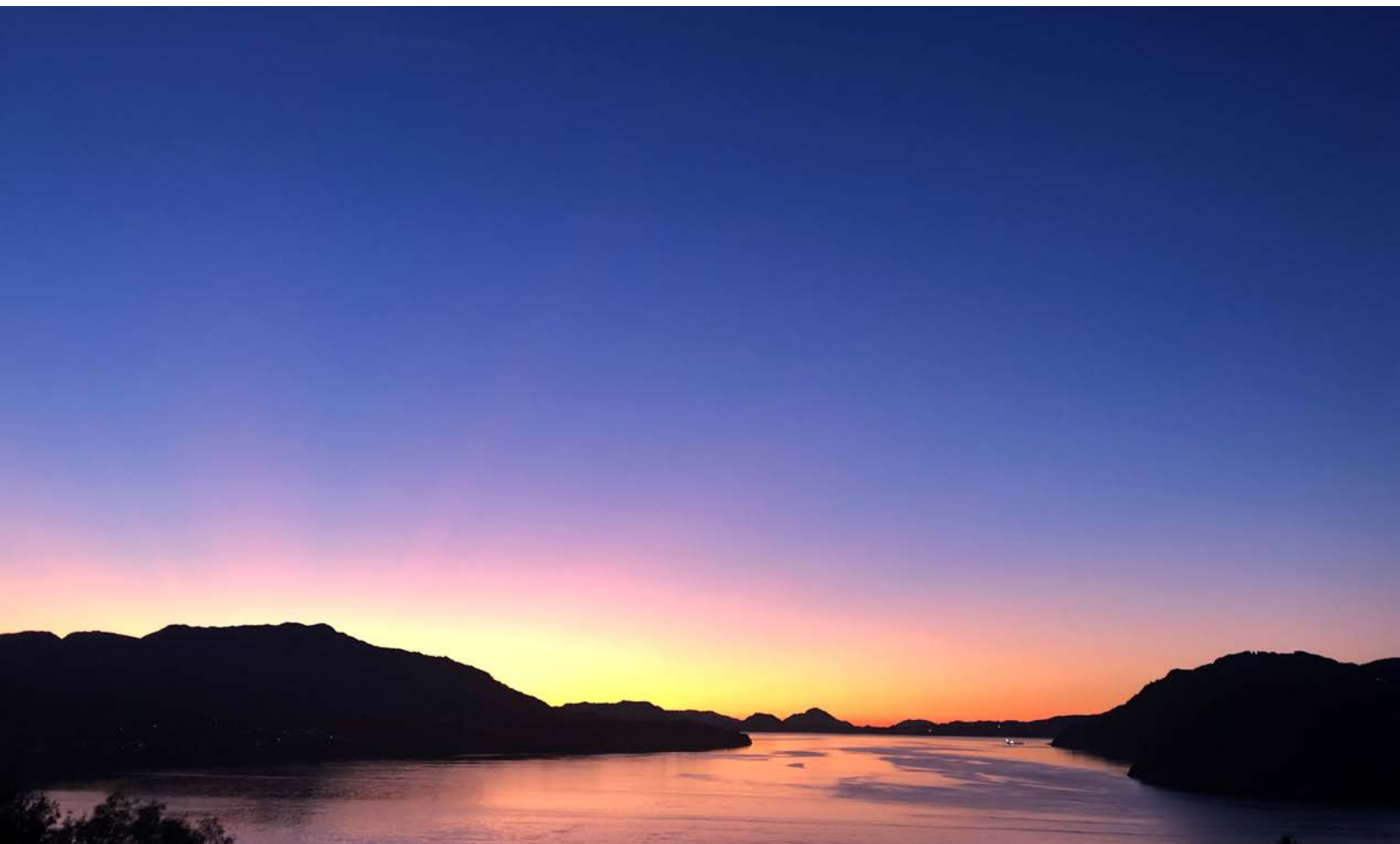


KJELLERBOD



INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER II I ISTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Reigstadvegen 152, 5281
VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 146, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 22614-1024

Referansenummer: DM4653

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Stig Byrkjeland



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig

Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1968 og har gjennomgått en betydelig oppgradering i 1999. Den er oppført over ett hovedplan med tillegg av en halv etasje som inneholder soveromsavdeling. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt og vurderes som i tråd med alder og forventet bruksslitasje.

Bygningen har støpt grunnmur i betong, med trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning. Taket er et skrått sperretak, dimensjonert etter datidens byggeskikk og teknet med torv. Konstruksjonsmessige løsninger og materialvalg reflekterer standard og praksis fra oppgraderingsåret 1999.

Fra stue er det utgang til en stor terrasse i trekonstruksjon, tilpasset opphold og utnyttelse av uteareal. I tillegg finnes et separat anneks på eiendommen, som er fullt isolert og innredet for varig opphold. Uteområdet er opparbeidet med tilkomst og oppholdssoner, og fremstår som funksjonelt og tilpasset eiendommens bruk.

Boligen har en planløsning og bygningsstruktur som gir god funksjonalitet, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje. Konstruksjonsmessige forhold vurderes med utgangspunkt i byggeskikk og teknisk standard fra oppgraderingsåret.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utvendig teknet med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Overgangen mellom torvtak og vegg i 2. etasje er løst med en inntrukket renne mellom hovedvolum og underordnet bygg. Løsningen er prinsipielt egnet for å ta unna vann fra torvtaket, men fremstår som teknisk utsatt med hensyn til vannbelastning, snø/is og vedlikehold.

Renner og nedløp i plast av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Nyere heldekkende beslag rundt pipe er kontrollert fra bakkenivå, krav til snøfangere utredet.

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og drager i møne. Det er mønet tak i hele boligen.

Malte vinduer fra ulike alder. 1999/2020. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt ytterdør med små ruter og terrassedør med glassfelt fra 2020. Og tett boddør og terrassedør fra byggeår/1999. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. 1 terrasse bygd med egeninnsats i 2023. Kompositt terrasse i front fra 1999.

Utvendig tretrapp kledd med kompositt material.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, behandlet panel på vegger og i tak. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Hovedsakelig overflater fra 1999. Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

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

Stålppe med tilluft direkte på ovn fra 2020 . Med tilstrekkelig avstand til brennbart material og platte foran ovn.

Opprinnelig bygg oppført på ringmur av betong direkte på fjell/faste maser.

Tett malt tretrapp kledd med laminat trinn. Kontrollert for utførelse og avvik.

Fyllingsdører med ulike overfalte og alder.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i generell god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 1999 og er oppført med fliser på gulv, samt fliser i dusjsone og sokkel. Øvrige vegger er kledd med malt panel, og himlingen består av malt panel. Løsningen representerer en kombinasjon av våtromsflater og overflater som ikke er fuktbestandige, men som var vanlig byggeskikk på tidspunktet for oppføringen.

Gulvet er etablert med fliser og sokkelflis som gir en viss fuksikring i nedre del av rommet, mens øvrige vegger har malt panel som ikke er godkjent som vannnett overflate i våtsoner etter dagens krav. Badet er derfor avhengig av korrekt membranløsning bak overflater for å sikre fuksikkerhet.

Overflater er kontrollert for sprekker, riss, bomlyd og synlige skader og det er vurdert om materialene viser tegn til fuktpåvirkning, bevegelser eller slitasje. Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og frem til front av dusjkabinett. Målingen er utført med laser og viser et begrenset fall i dette området.

Gulvoverflaten er kontrollert for sprekker, riss og bom i fliser og fuger. Det er også vurdert om overflaten har tegn til bevegelser, løs

Beskrivelse av eiendommen

flis eller andre forhold som kan indikere svekkelser i underlaget eller mangelfull vedheft.

Sluk er plassert under dusjkabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Membran uten mulighet for nærmere kontroll.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin overskap med speildører og lys over.

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Hulltaking er foretatt i tilliggende vegg, uten måling av fukt. Under 16% anses for å være normalt/tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt stålvaske, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Kjøkkenventilator og kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med kapasitet for ca. 5–7 personer. Rommet er innredet med trepanel, benker, badstuovn og ventilasjonsløsning tilpasset formålet.

Overflater og materialer er typiske for badstueinstallasjoner, med varmebestandige materialer og naturlig ventilasjon.

Kontrollert for generell slitasje og mulige avvik.

Elektrisk ovn og tilfredsstillende ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av type rør-i-rør og noe kobber rør med plastkappe. Og avløpsrør i plast. Stoppekran, vannpumpe, og filter er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegger, mekanisk avtrekk på bad.

Varmepumper av nyere type 2017/2022. En montert i gang og en montert på kjøkken.

Bereder fra 1999, ikke sluk, men kompensierende tiltak og strøm koblet med stikkontakt. Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.
Merk:

Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur i betong, ukjent fundament.

Forstøtningsmur i betong.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering i carport og tun, naturtomt, plen og planting.

Det renner en liten bekk i bakkant av tomten.

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

Felles vannforsyning fra brønn med gnr 146/3/48/49. Felles septikk anlegg med naboer.

Avløpsløsninger uten kjent alder, dimensjonering eller servicehistorikk innebærer usikkerhet knyttet til både funksjon og myndighetskrav. Overløp til sjø er en eldre løsning som i mange tilfeller ikke tilfredsstiller dagens miljø- og utslippskrav. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tekniske tilstand og restlevetid.

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

[Gå til side](#)

HMS-forholdene på eiendommen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggets alder, bruk og tilgjengelige arealer.

Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskade, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024.

Veldig lave verdier, 13Bq/m3

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

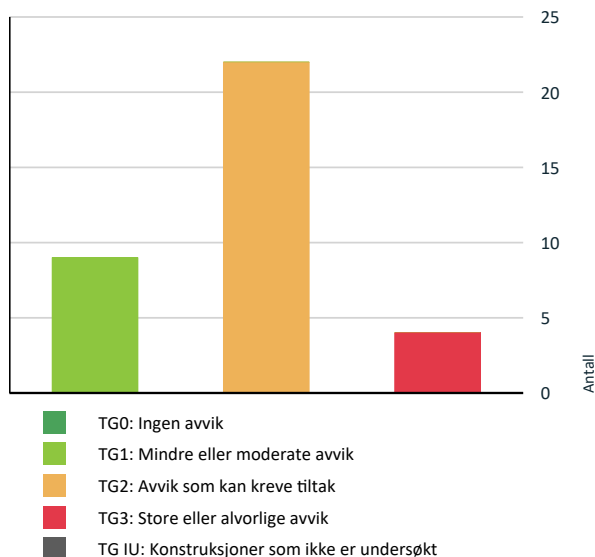
Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

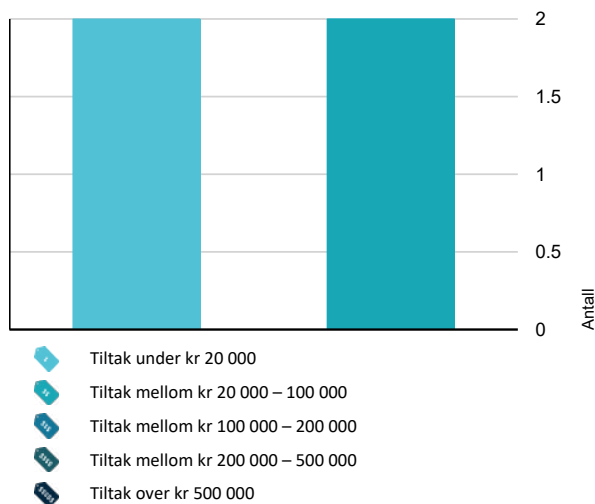
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. 1968/1999

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Ombygging	Hytten ble bygget om til bolig med et større tilbygg.
1999	Modernisering	El-anlegg skiftet i 1999
2017	Modernisering	1 stk til varmepumpe i desember 2017. (Elteknikk AS v/Erik Hatleveit)
2020	Modernisering	Nye vinduer og ny isolasjon på fasade nord/øst og gulv i stue og soverom i sør, utført av XL-bygg Osterøy høst 2020.
2020	Modernisering	El-billader installert 2020 av M. Thunestvedt Elektro. 2 stk stikkontakter til nye varmepumper installert i 2022.
2023	Modernisering	1 terrasser bygd med egeninnsats i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utvendig tekket med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder. Overgangen mellom torvtak og vegg i 2. etasje er løst med en inntrukket renne mellom hovedvolum og underordnet bygg. Løsningen er prinsipielt egnet for å ta unna vann fra torvtaket, men fremstår som teknisk utsatt med hensyn til vannbelastning, snø/is og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslag har uttetheter.

Ved overgang mellom tak og vegg, i området der renne og beslag møtes, er det registrert lekkasje. Takpappen i dette området er spikret, og festene har løsnet over tid. Dette har medført at pappen ikke lenger ligger tett mot underlaget, og vann har fått mulighet til å trenge inn bak tekking og beslag.

Lekkasjen har ført til fuktinntrengning i underliggende bod, og det er registrert fukt i sutak og tilhørende trekonstruksjoner. Fuktmerker og misfarging indikerer at vann har hatt tilgang over tid, og forholdet vurderes som et konstruksjonsmessig svakt punkt der overgang mellom tak og vegg ikke er tilstrekkelig sikret.

Overgangen mellom tak og vegg er et teknisk utsatt område som krever korrekt utført beslag, klemming og tetting. Spikring av papp i slike soner er ikke anbefalt, da perforering av tekking øker risikoen for lekkasje ved bevegelser, ising, vindbelastning og aldring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Demontere løs papp og beslag i overgangsområdet.

Etablere ny, tett løsning med korrekt klemming, beslagføring og uten perforering av tekking.

Kontrollere omfang av fuktskade i sutak og treverk; skadet materiale må tørkes eller skiftes.

Sikre at renne og overgangsbeslag har korrekt fall og tetting.

Pris nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Nyere heldekkende beslag rundt pipe er kontrollert fra bakkenivå, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggsliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og drager i møne.
Det er mønet tak i hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Pågående lekkasje i takkonstruksjon ved bod

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Prisestimat for utbedring av lekkasje/fuktskade i bod.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Malte vinduer fra ulik alder.1999/2020. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det er ifølge eier etter montert nye ventiler på soverom.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt ytterdør med små ruter og terrassedør med glassfelt fra 2020. Og tett boddør og terrassedør fra byggeår/1999. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

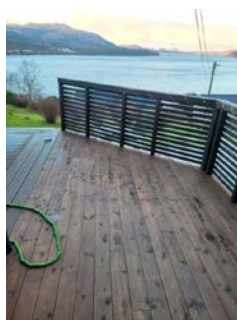


! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. Terrassen øst i front er et tilbygg, med egeninnsats fra 2023, til kompositt terrasse i front fra 1999. Terrasse ved soverom fra 1999.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp kledd med kompositt material.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

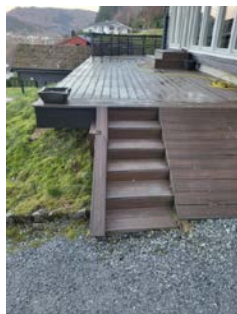
- Det er avvik:

Det er registrert brudd i et terrassebord langs ytterkant av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet bord bør skiftes ut med nytt bord av tilsvarende type og dimensjon.



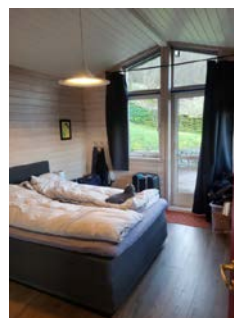
INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, behandlet panel på vegger og i tak.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Hovedsakelig overflater fra 1999.

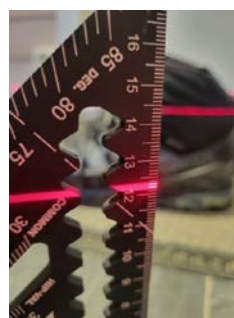
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår/tilbyggingsår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Tilstandsrapport



Det er registrert synlig vann/innsig, kondensering på betongmur og høyt fuktinnhold i krypkjeller. Forholdene indikerer at konstruksjonen utsettes for vedvarende fuktbelastning som overstiger det en krypkjeller tåler uten risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

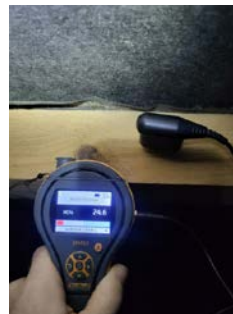
Indikasjon på svikt i drenering, terrengfall eller ventilasjon, som kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres.
Prisestimat nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes med tilluft direkte på ovn fra 2020.
Med tilstrekkelig avstand til brennbart material og platte foran ovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



TG 3 Krypkjeller

Opprinnelig bygg oppført på ringmur av betong direkte på fjell/faste maser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Tett malt tretrapp kledd med laminat trinn. Kontrollert for utførelse og avvik.



TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører med ulike overfalte og alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i generell god stand.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1999 og er oppført med fliser på gulv, samt fliser i dusjsone og sokkel. Øvrige vegger er kledd med malt panel, og himlingen består av malt panel. Løsningen representerer en kombinasjon av våtromsflater og overflater som ikke er fuktbestandige, men som var vanlig byggeskikk på tidspunktet for oppføringen.

Gulvet er etablert med fliser og sokkelflis som gir en viss fuktsikring i nedre del av rommet, mens øvrige vegger har malt panel som ikke er godkjent som vanntett overflate i våtsoner etter dagens krav. Badet er derfor avhengig av korrekt membranløsning bak overflater for å sikre fuktsikkerhet.

Overflater er kontrollert for sprekker, riss, bomlyd og synlige skader, og det er vurdert om materialene viser tegn til fuktpåvirkning, bevegelser eller slitasje.

Årstall: 1999

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

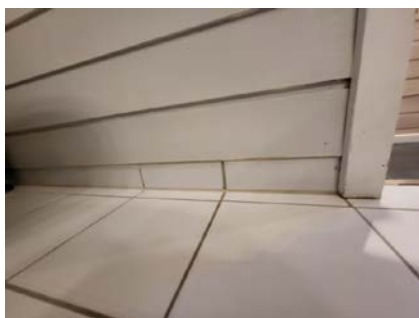
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet uegnet materiale (panel) i våtsoner ved toalett, vask og vaskemaskin. Løsningen er ikke i samsvar med krav til fuktsikring og gir økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og frem til front av dusjkabinett. Målingen er utført med laser og viser et begrenset fall i dette området.

Gulvoverflaten er kontrollert for sprekker, riss og bom i fliser og fuger. Det er også vurdert om overflaten har tegn til bevegelser, løs flis eller andre forhold som kan indikere svekkelser i underlaget eller mangelfull vedheft.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

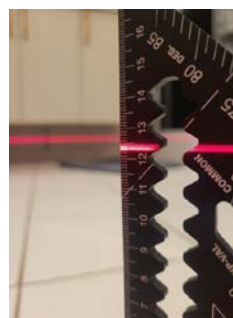
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall i hele gulvarealet i tråd med dagens våtromsnorm.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Membran uten mulighet for nærmere kontroll.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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

- Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som nevnt over. Tiltak må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin overskap med speildører og lys over.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



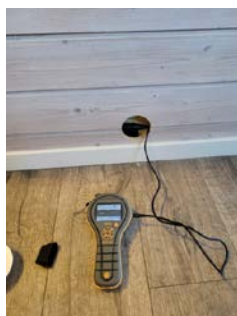
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilliggende vegg, uten måling av fukt. Under 16% anses for å være normalt/tørt.

Årstall: 1999

Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt stålvaske, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator og kullfilter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Fungerer med dette avvik.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue med kapasitet for ca. 5–7 personer. Rommet er innredet med trepanel, benker, badstuovn og ventilasjonsløsning tilpasset formålet. Overflater og materialer er typiske for badstueinstallasjoner, med varmebestandige materialer og naturlig ventilasjon. Kontrollert for generell slitasje og mulige avvik.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

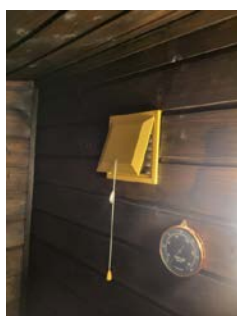
Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk ovn og tilfredsstillende ventilering.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av type rør-i-rør og noe kobber rør med plastkappe. Og avløpsrør i plast. Stoppekran, vannpumpe, og filter er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

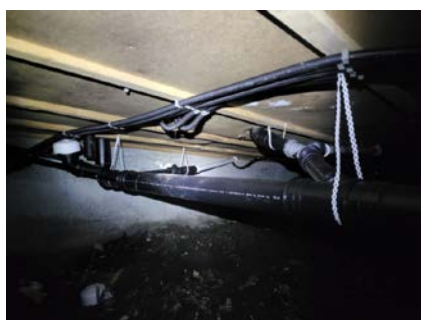
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i krypkjeller.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegger, mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Varmepumper av nyere type 2017/2022. En montert i gang og en montert på kjøkken.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik ved beskyttelsen av rørstrekket mellom utedel og innedel. Isolasjonen rundt kjølemedierørene er slitt, og det er synlige tegn til at skadedyr har gnagd på isolasjonen. Dette har ført til delvis eksponert rørisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet eller mangelfull isolasjon kan føre til varmetap, redusert effektivitet og økt energiforbruk.

Dersom skadene utvikler seg, kan det påvirke driftsforhold og levetid på varmepumpen.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1999, ikke sluk, men kompensierende tiltak og strøm koblet med stikkontakt. Plassert i krypkjeller.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1999.

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

På arbeid som er utført etter 2017, av nåværende eier.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.
Merk:
Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fuktinntrengning/tilsig i underkant av grunnmur samt saltutslag på betong. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning og mulig svikt i drenering eller terrengfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid gi nedbrytning av konstruksjon og anbefales utbedret gjennom forbedret drenering, terrengtilpasning og utvendig fuktsikring.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forhold som kan indikere avvik ved grunnmur, herunder fuktbelastning, saltutslag, mulig vanninntrengning og risiko for setnings- eller frostskafer. Forholdene bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert levetid på grunnmur og tilstøtende materialer.



TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering i carport og tun, naturtomt, plen og planting.
Det renner en liten bekk i bakkant av tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.
Felles vannforsyning fra brønn med gnr 146/3/48/49. Felles septikk anlegg med naboer.

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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

! TG 2 Septiktank

Felles avløpsløsninger uten kjent alder, dimensjonering eller servicehistorikk innebærer usikkerhet knyttet til både funksjon og myndighetskrav. Overløp til sjø er en eldre løsning som i mange tilfeller ikke tilfredsstiller dagens miljø- og utslippskrav. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tekniske tilstand og restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

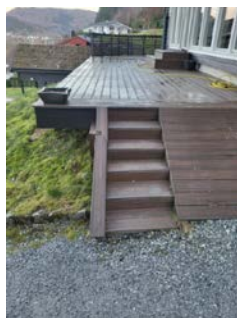
HMS-forholdene på eiendommen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggets alder, bruk og tilgjengelige arealer.
Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskade, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m3

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

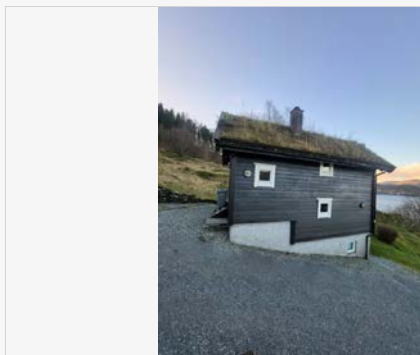
Det anbefales å monteres rekkverk/annen sikring der det mangler utifra dagen krav.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Lager og oppholdsrom

Byggeår

2005

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Standard

Anneks fra 2005 med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner med liggende bordkledning og yttertak av torv. Ytterdør i trevirke. Montert pipe og vedovn. Bygget er innredet med tregulv og panel på vegger og tak. Det er innlagt strøm og vann i bygget. Separat toalettrom og bad ved inngang.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Carport



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

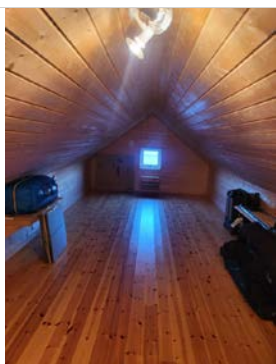
Standard.

Enkel carport med innredet loft/bod. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med liggende bordkledning. taket er tekket med torv.

Vedlikehold.

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

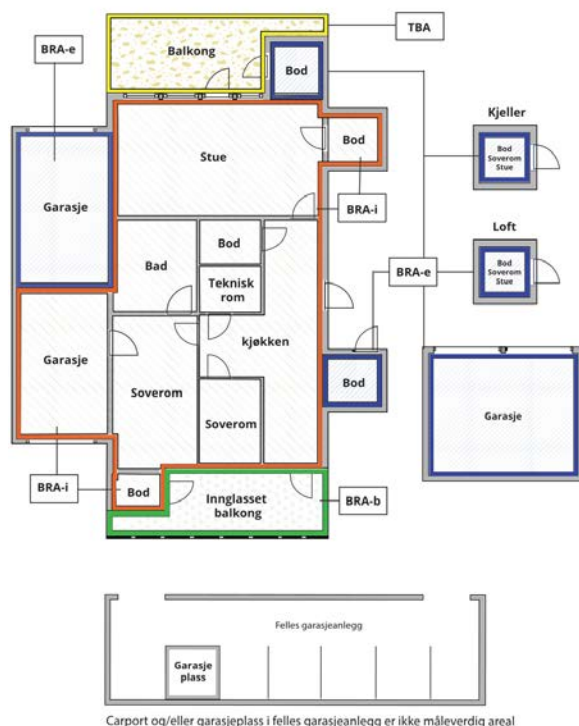
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	96	3		99		3	102
SUM	96	3				3	102
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, badstue, gang, soverom 2, soverom 3	Bod, bod 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.
Entre: 4,6 m²
Soverom 1: 10,7 m²
Soverom 2: 14,5 m²
Gang: 4 m²
Hall med trapp: 7,1 m²
Bad: 5 m²
Badstue: 3,3 m²
Soverom 3: 9,5 m²
Stue/kjøkken: 34,3 m²
Bod: 2,4 m²
=95,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 terrasser bygd med egeninnsats i 2023. Nye golv lagt på soverom og gang/trapp med egeninnsats. 3 stykk varmepumper og el-bilader installert i perioden 2017-2022.

Anneks

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)				
Etasje	18	4		22			22

Underetasje		22		22			22
Loft	7			7		5	12
SUM	25	26				5	56
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue	Toalettrom, bad	
Underetasje		Lagerrom	
Loft	Soverom		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.

Stue: 18,3 m2

Toalettrom: 1,4 m2

Bad: 2,4 m2

=22,1 m2

Underetasje.

Lager 22,4 m2

Loft.

Loft:12,1 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Carport

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)				
Loft						25	25
Carport		25		25			25
SUM		25				25	50
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Carport		Garasje	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre en totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.

Carport 25,4 m2

Loft 25 m2 GUA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Silje Ådland Skaar	Rekvirent
	Øystein Blom-Ohlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	146	42		0	2176 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Reigstadvegen 152

Hjemmelshaver

Skaar Silje Ådland, Blom-Ohlsen Øystein

Kommentar

Areal samlet for bnr 42 og bnr 50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en sentral beliggenhet på Valestrand med nærhet til butikker, servicetilbud, skole og barnehage.

Området har en idyllisk og landlig karakter, utsikt mot fjord og innseiling samtidig som det er kort vei til Bergen sentrum via ferge eller Osterøybroen.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området med felles naboer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø

Regulering

Kommuneplan Osterøy kommune.

Om tomten

Eiendommen består av to eide tomter på 2176 kvm Bnr. 42 og Bnr 50 lett skrående tomt opparbeidet med plen terrasse og gruset innkjørsel og tun.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.12.2025	Mottatt	Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	29.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	29.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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."

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

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

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Silje Ådland Skaar

Øystein Blom-Ohlsen

Boligen

Reigstadvegen 152

5281 Valestrandsfossen

4630-146/42/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: XL-bygg Osterøy

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og ny isolasjon på fasade nord/øst av XL-bygg høst 2020. Nytt ildsted.

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

♦ **Ja**

Kondens vinduer i bygg fra 1999

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lufteventiler satt inn i vegg.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse øst i flukt med terrasse i kompositt nord. Ny terrasse i tilknytning soverom.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ved store nedbørsmengder, kan det komme vann opp av grunnen bakerst med muren ved inngangsparti. Det er før vår tid lagt opp dreneringsrør for å ha kontroll med dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Grovkjeller kan til tider oppleves noe fuktig, litt kondens på mur.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Ved større nedbørsmengder kan vann ha misfarge.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Drange Mur

Beskrivelse av arbeidet: Gammel pipe ble revet, ny stålpipes og ny ovn installert

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Thunestveit

Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader og stikkontakter til varmepumpe installert av Thunestveit.

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

Firmanavn: Elteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt til varmepumpe installert.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Anneks og carport oppført i 2005

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved henvendelse til Osterøy kommune kan de ikke finne ferdigattest for eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utført privat med Airthings radonmåler. Målinger gjort over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m3.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



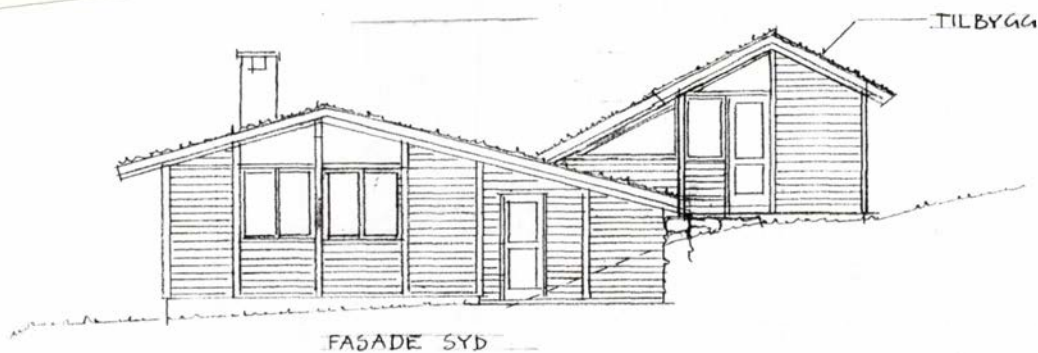
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

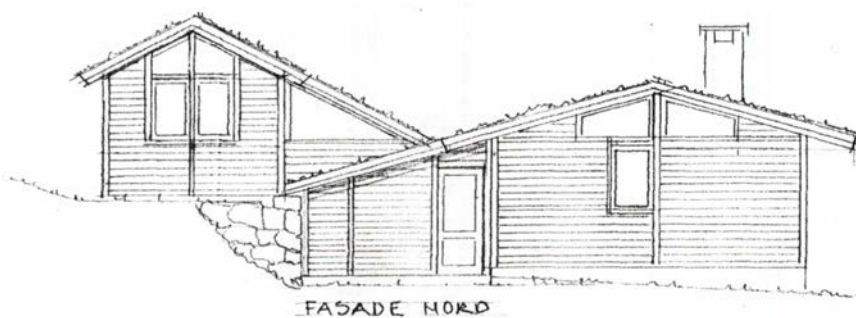
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



FASADE SYD



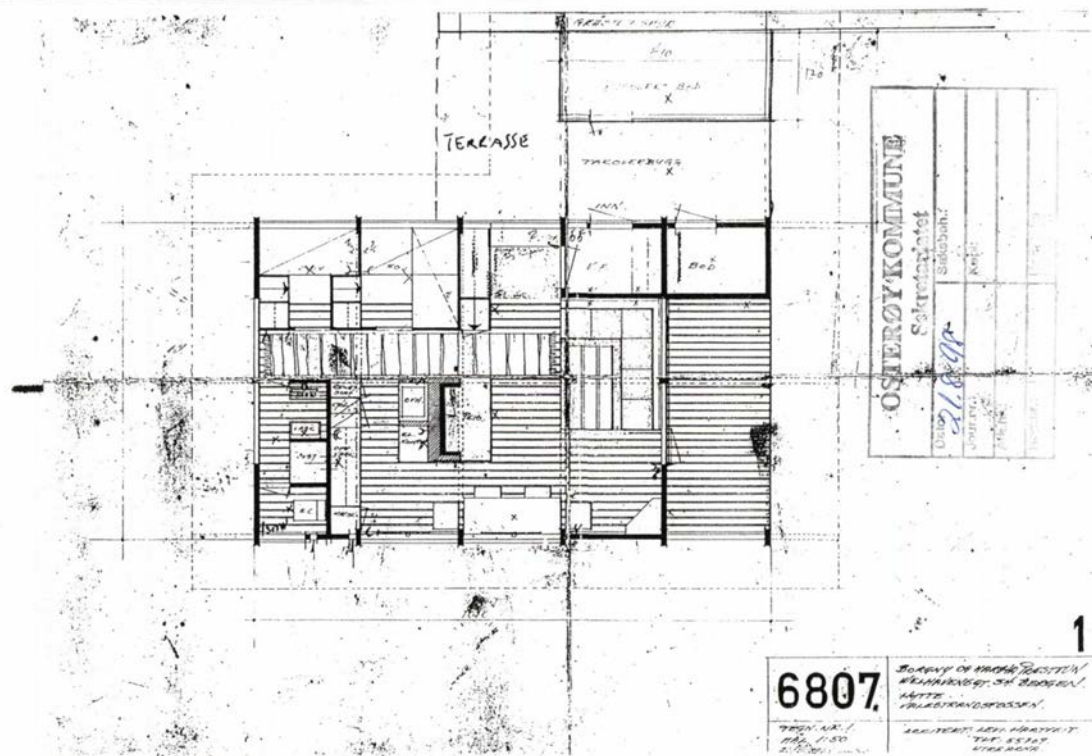
FASADE NORD

OSTERØY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 21.8.98	Saksbeh.:
Journ.nr.:	Kopi:
Sak.nr.:	
Behandlet:	

REIGSTAD - 5240 VALESTRANDSFOSSEN
 GNR. 146 - Bnr. 42 / 50 MALTERUD OG THESEN
 TILBYGG HYTTE - FASADER SYD OG NORD 1:100 17.08.98

TORBJØRN BENTSEN
 Siv. ARKITEKT MNAL
 Gabelsgate 21A, 0272 Oslo
 tlf. 2243.1501

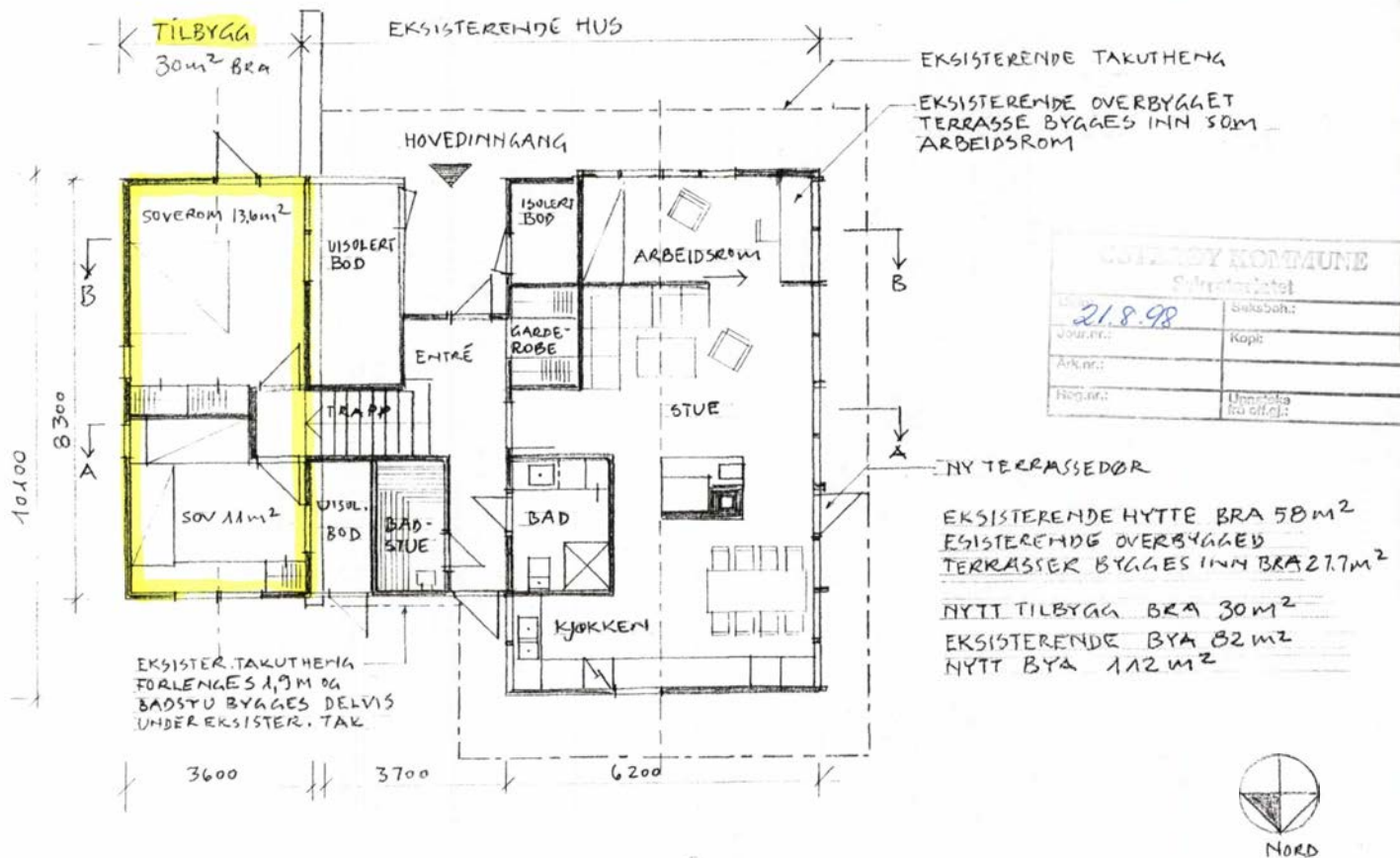
07



REIGSTAD - 5240 VALESTRANDSFOSSEN
 GNR. 146 - Bnr. 42 / 50 MALTERUD OG THESEN
 EKSISTERENDE HYTTE - ETASJEPLAN 1:100 17.08.98

TORBJØRN BENTSEN
 Siv. ARKITEKT MNAL
 Gabelsgate 21A, 0272 Oslo
 tlf. 2243.1501

03



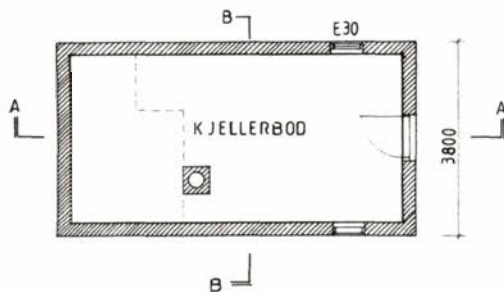
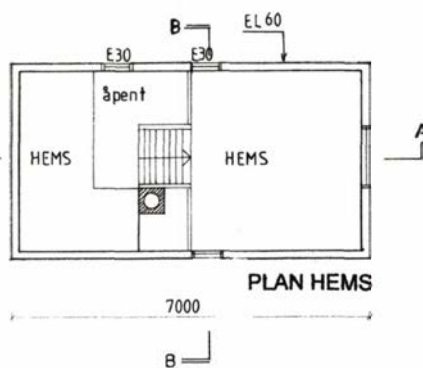
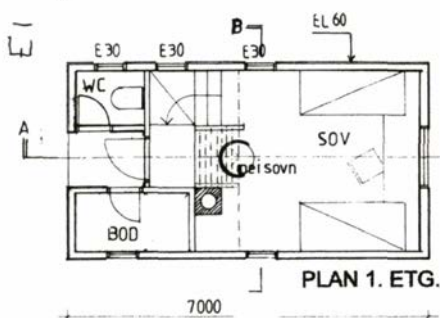
SØR-ØST KOMMUNE	
Saksbehandler	
21.8.98	Saksbehandler:
Journ.no:	Kopier:
Ark.no:	
Reg.no:	Utskrift fra offentlig:

REIGSTAD - 5240 VALESTRANDSFOSSEN
GNR. 146 - Bnr. 42 / 50 MALTERUD OG THESEN
TILBYGG HYTTE - ETASJEPLAN

1:100 17.08.98

TORBJØRN BENTSEN
Siv. ARKITEKT MNAL
Gabelsgate 21A, 0272 Oslo
tlf. 2243.1501

05



 OSTERØY KOMMUNE Teknisk etat	
Vedtak i medhald av delegert mynd	
Godkjent	Dato: 30/9-04
Sign: T. Helge	

PLAN KJELLER

OSTERØY KOMMUNE	
Sekretariatet	
Dato: 19.5.2004	Saksbeh.:
Journ.nr.: 2004/1052-1	Sjef:
Ark.nr.:	
Hog.nr.:	

GJESTEHUS

En etasje, kjeller og hems

Areal BTA:

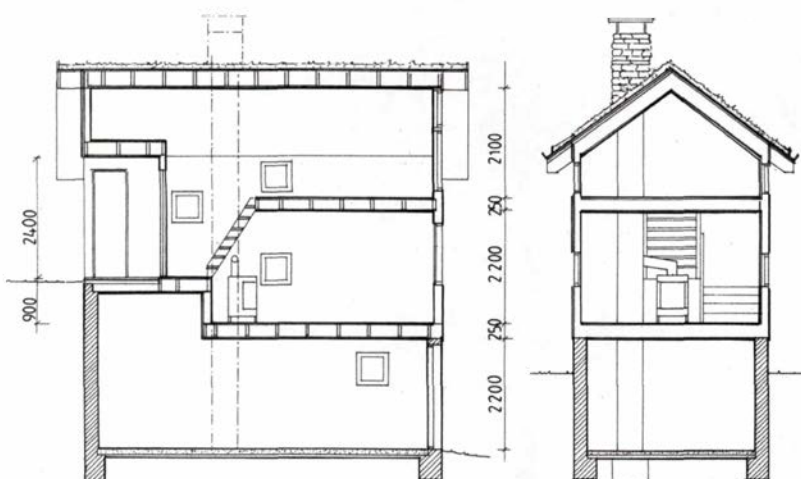
1. etasje – 26,6m²

kjeller – 26,6m²

lagerhems – 11m² (netto, ikke målbart areal ihht NS3940)

VALESTRANDSFOSSEN Gnr. 146 Bnr. 42/50 Malterud & Thesen
Byggemelding Gjestehus • Planer 1:100 31.03.2004 Tegn.nr. 03/
Siv.ark.MNAL Torbjørn Bentsen, Gabelsgate 21A, 0272 Oslo, tlf. 9303.3262

E2.



SNITT A-A

SNITT B-B

19.5.2004
 2004/0521
 Arkivnr.:
 Hog.nr.:

OSTERØY KOMMUNE
 Teknisk etat

Vedtatt i medhald av delegert mynde.
 Godkjent Dato: 30/4-04
 Sign: T. Helgeland

VALESTRANDSFOSSEN Gnr. 146 Bnr. 42/50 Malterud & Thesen
 Byggemelding Gjestehus • Snitt A, B 1:100 • 31.03.2004 Tegn.nr. 04/
 Siv.ark. MNAL Torbjørn Bentzen, Gabelsgate 21A, 0272 Oslo, tlf. 9303.3262



Adresse

Reigstadvegen 152, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266808

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

175860738

Gårdsnummer

146

Bruksnummer

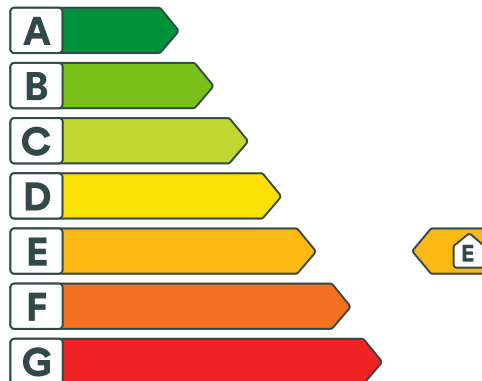
42

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

258,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

256,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 525 kWh



Reigstadvegen 152, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Reigstadvegen 152, 5281 VALESTRANDSFOSSEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Reigstadvegen 152 - Nabolaget Valestrandfossen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Valestrand kai Linje 900, 901, 910	19 min 1.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	24 min 21.9 km
Bergen Flesland	52 min

Skoler

Valestrand skule (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km
Danielsen ungdomsskule Osterøy (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	13 min 9.8 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	13 min 9.9 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	27 min 23 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

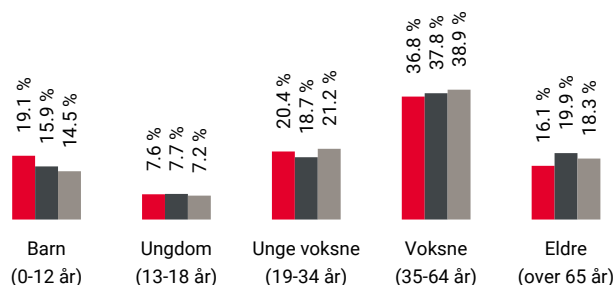
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Valestrand barnehage (1-5 år) 30 barn	22 min 1.8 km
Reppen barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2 km
Hauge barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 5 km

Dagligvare

Coop Extra Valestrand Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km
Coop Extra Lonevåg Post i butikk, PostNord	12 min 9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

⚽ Haldorsvika, Valestrandsfossen-ballbi..21 min 🚶
Ballspill 1.8 km

⚽ Valestrand skule aktivitetssal 4 min 🚗
Aktivitetshall 2.1 km

🚲 MOVA Osterøy 12 min 🚗

🚲 Optimum 26 min 🚗

Boligmasse



85% enebolig
6% rekkehus
2% blokk
7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Osterøy Senter

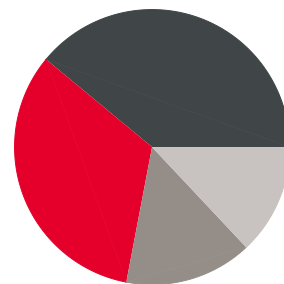
12 min 🚗



Apotek 1 Lonevåg

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



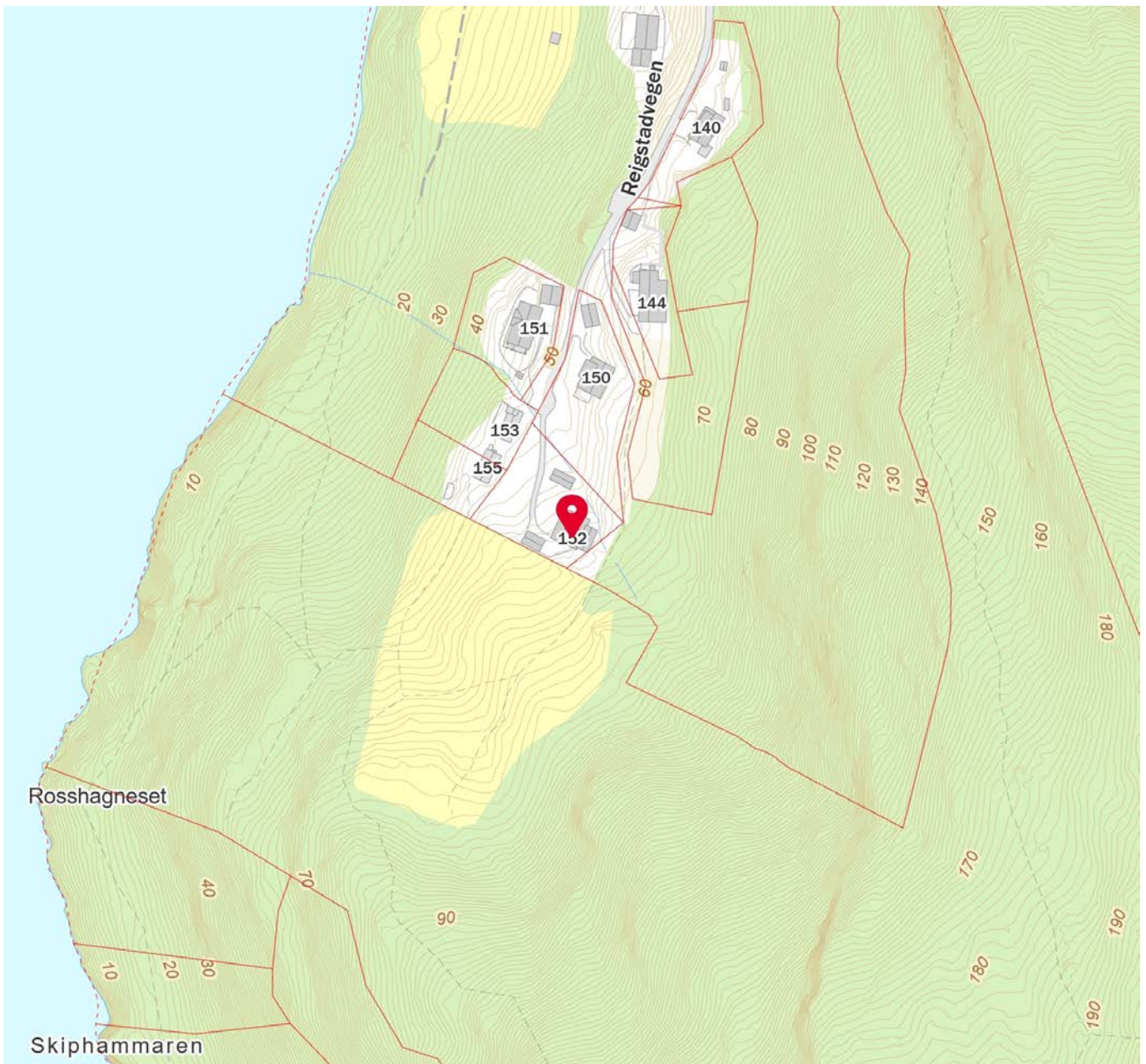
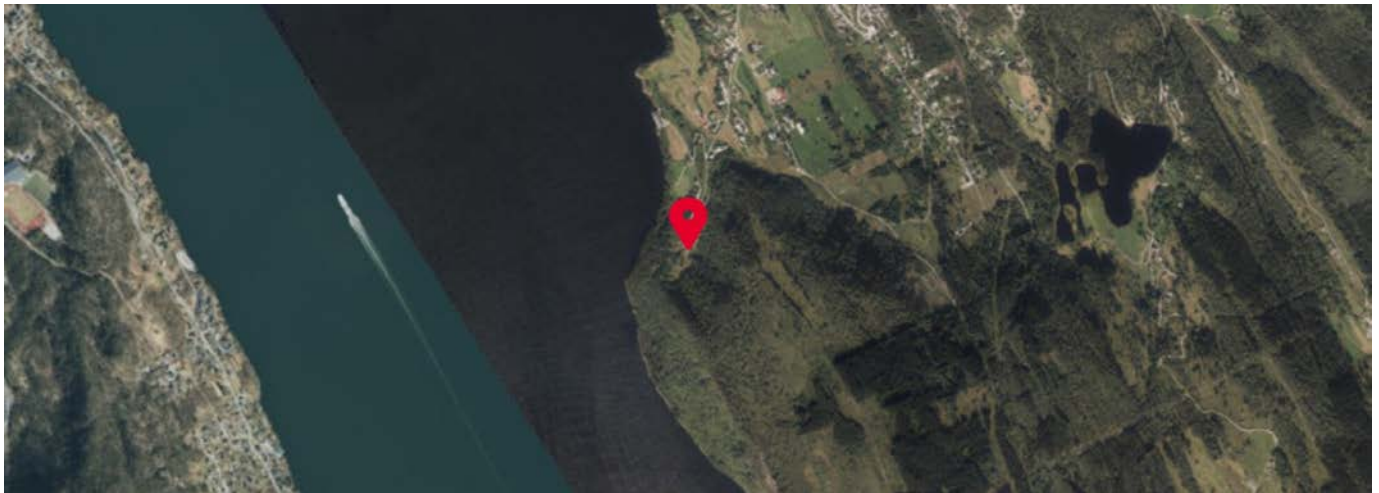
0%

43%

Valestrandfossen
Osterøy kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Reigstadvegen 152
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre