

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 600,-
Total ink omk.: Kr 1 897 600,-
Selger: Birute Tyriuviene

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 141/171 kvm
Tomtstr.: 1066 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1501250273

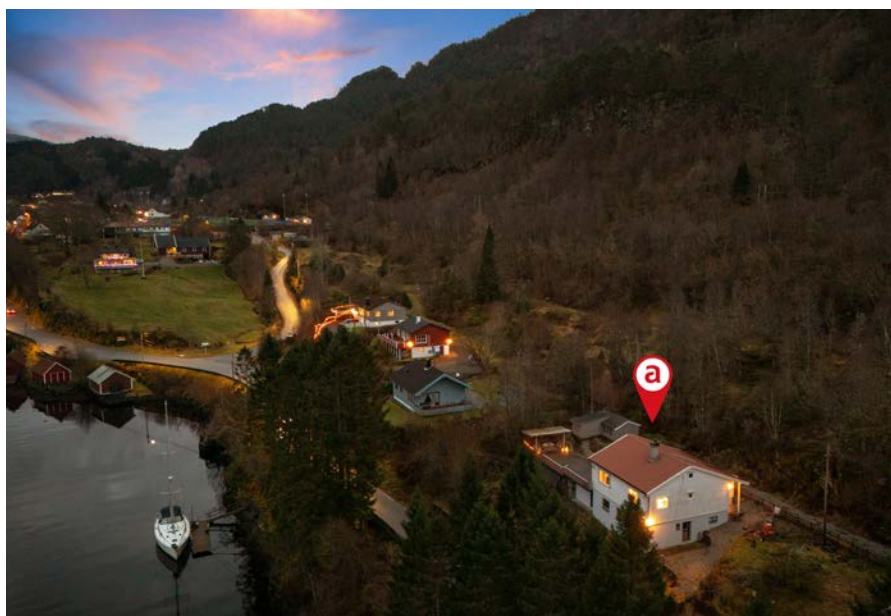
Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Osterøyvegen 2669. En familiebolig med tomt på hele 1066m² med gode innredningsmuligheter i underetasjen. Oppgraderinger i underetasjen må påregnes.

Verdt å nevne:

- Flere vinduer ble skiftet i 2022
- Nytt kjøkken fra 2025
- Nytt gulv og overfateoppussing av 1. etasje i 2025
- Det ble installert nytt sikringsskap i 2025
- Bussholdeplass Fotland i umiddelbar nærhet. Her kan en ta buss til Lonevåg og videre mot Arna
- 700 m til Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) og barnehage
- 1 km Joker Fotlandsvåg
- 800 m til Fotlandsvåg idrettsplass
- 5 min å kjøre til Hanstveitholmane som er en flott badeplass
- Ca. 15 minutters kjøretur til Lonevåg hvor det er apotek, vinmonopol, frisør, tannlege og matbutikk
- Parkering i egen oppkjørsel

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 171 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m²

Gang m/trapp 9,9 m²

Yttergang 3 m²

Vaskekjeller 6,2 m²

Toalettrom 1 m²

Soverom 9 m², 7 m² og 8,6 m²

Bod 3,3 m² og 6 m².

BRA-e: 13 m²

Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 84 m²

Vindfang 6,7 m²

Gang 7,4 m²

Bad 3,3 m²

Stue/kjøkken 35,2 m²

Soverom 9,7 m², 6,7 m² og 10,8 m²

Trapperom 1,8 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 17 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1066 m²

Tomtebeskrivelse

Enkelt hageanlegg. Tomten er opparbeidet med treterrasse og betongplutting på sørsiden av bygget.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Osterøyvegen 2669 har en flott beliggenhet i Fotlandsvåg. Eiendommen ligger fint og rolig til ved Fotlandsvågen med en flott utsikt utover vågen.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til både barnehage, skole, idrettsplass og badeplassen Hanstveitholmane. For dagligvarehandelen ligger Joker Fotlandsvåg bare 12 minutters gange unna. Ønsker man et større servicetilbud er det ca. 15 minutters kjøretur til Lonevåg hvor det er apotek, vinmonopol, frisør, tannlege og matbutikk. Det er ca. 30 minutters kjøretur til Arna og 45 minutter å kjøre til Åsane, og ca. 55 minutter til Bergen sentrum. Her kan man både kjøre via Osterøybroen eller benytte seg av fergen fra Valestrand til Breistein.

Det er mange flott turmuligheter i nærområdet, her kan det trekkes frem fotturer på Hanstveit og til Hanstveitholmane. Det kan også trekkes frem de populære Kossdalssvingane.

Skoler og barnehager i nærområdet:

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med metallplater. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Dører:

Teak gatedør med glassfelt av enkle glass.

Terrassedør med isolerglass i trekarmer.

Malt tredør med enkelt glass.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betong- og tregulv mot grunn.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ved kjøp i 2024 kom det frem i tilstandsrapport at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i rom i under etasjen. Siden har det blitt gjort følgende tiltak: takrenner er blitt lagt ut mot terreng og vekk fra husvegger, samt overgang husvegg og terrasse har blitt sikret for vanninntrengning og innvendig er alt gammelt isollasjon og trematerial blitt fjernet. Rommet er tørket ved hjelp av avfukter.

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

Det er sprekk i mur enkelte steder som er naturlig med tanke på husets alder.

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

Byttet sikringsskap og lagt opp nye ledninger og kurs til kjøkken.

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

Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen lenge og har derav begrenset kjennskap. Det

oppfordres derfor til grundig undersøkelse på visning.

Av arbeid gjort siden kjøp kan følgende nevnes: Nytt IKEA kjøkken 2025, nytt sikringsskap, ny dør til stue, ny dør til kjøkken, alle gulv i hovedetasje med unntak av gang er byttet, nytt innvendig tak på kjøkken, ellers tapesert og malt innvendig.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Osterøyvegen 2669 – en innholdsrik enebolig beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser ved Fotlandsvågen. Eiendommen byr på en stor tomt på hele 1 066 m², som gir gode uteområder rundt boligen og mye boltreplass for barnefamilien. Tomten er opparbeidet med treterrasse og betongplattning på sørsiden av bygget. Her er det rikelig med plass til innredning av sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement. Deler av uteplassen er overbygget, som gjør uteplassen lun og usjenert.

Her bor du med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære badeplasser, samtidig som du har flott utsikt utover vågen.

Flere vinduer ble skiftet i 2022, det er satt inn nytt gulv og veggene i 1. etasje er nymalte, og det ble utført el-arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2025.

Stue / kjøkken:

Boligen har en romslig og åpen løsning mellom stue- og kjøkken. Rommet har et areal på 35,2 m² med gode muligheter for innredning av sofagruppe og spisebord. Det har pene overflater som skaper en moderne og innbydende romfølelse. Vedovn og varmepumpe i stuen skaper både varme og hyggelig atmosfære. I stuen er det store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og rammer inn den flotte utsikten mot Fotlandsvågen. Det er direkte tilgang til terrassen og betongplattning på boligens sørside – perfekt for solrike dager og utendørs samvær.

Flott kjøkken i tidløs utførelse. Kjøkkenet er oppgradert med nytt elektrisk anlegg i 2025 og har malte profilerte fronter, laminert benkeplate, tre dører med glassfelt samt integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger praktisk plassert i tilknytning til stuen, noe som gir en god flyt i boligens hovedetasje.

Soverom

Boligen har totalt seks rom som i følge tilstandsrapport er definert som soverom. Disse har et areal på 9,7 m², 6,7 m², 10,8 m², 9 m², 7 m² og 8,6 m². De gir gode muligheter for både barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Hovedsoverommet ligger i boligens hovedetasje og har plass til dobbeltseng. Rommene er fordelt med 3 per etasje og kan enkelt tilpasses familiens behov.

Bad:

Badet i hovedetasjen er innredet med dusjkabinett, servant med møblement og wc. Det er lagt Terraflex på gulv, baderomsplater på veggene og himlingen er platet og malt. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrom:

I underetasjen finner du et enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger og himling. Rommet er innredet med wc.

Vaskerom

Et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og plassering av varmtvannsbereder. Rommet har betonggulv, pusset mur og malte vegger samt platet og malt himling.

Standard

Innvendige overflater:

Belegg og laminat på gulver.

Tapet og panel på vegger.

Malt panel, platet og malte himlinger.

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:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

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

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Takrenne nedløpene er nylig ledet bort fra grunnmur. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på hele taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er brukt spikrer som ruster til utvendig kledning.

Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak, men på sikt bør spikrene skiftes.

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Opprinnelige avløpsrør. Spor etter mus i kass for vann- og avløpsrør over ytterdør i kjeller.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med

oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannsberederen er ca 41 år gammel.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgrad 2 er valgt da normal levetid er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering. Det er ikke utvendig fuktsikring på grunnmur.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Utbedring av dreneringen bør vurderes.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er fuktmerker flere steder i sutaksbordene, mest sannsynlig etter lekkasjer fra før tekkingen ble skiftet. Det er mit(Stripet Borebille) i takkonstruksjonen. Det er kun stedvis gammel isolasjon mellom loft og 1. etasje.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen bør behandles mot mit. Loftet må luftes bedre og det bør isoleres mot 1. etasje.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Et vindu med punktert isolerglass i vindfang og flere i underetasje. Flere opprinnelige vindu med enkle glass i underetasje. Det mangler utvendige lister rundt vindu i vindfang.

Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Punktert isolerglass bør skiftes. Vinduene i underetasje bør skiftes.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdør er i dårlig stand og er treg å åpne.

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

bør skiftes, mest på grunn av trekk og isoleringsevne.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eldre og slitte overflater.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Innvendig oppussing og modernisering må påregnes.

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

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Skorstein og ildsted bør kontrolleres av brannvesenet før de tas i bruk.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløpere på vegg i trappeløpene.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tiltak: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Sprekker i grunnmur ved ytterdør og i front ved det midterste vinduet.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene bør tettes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur.

Tiltak: Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Deler av rekkverket er under 90 cm høyt. Rekkverket har råteskader.

Tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Det er ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet rekkverk må utbedres. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er fukt og fuktskader i gulv og vegger i underetasje flere steder.

Tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Råteskadde konstruksjoner må fjernes. Det er foretatt fjerning av en del konstruksjoner. Det er foretatt flere utvendige utbedringstiltak, med takrenner og overgang mellom vegg og terrasse dekket. Utførede yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom. Tregulvet mot grunn er en utsatt konstruksjon og er mest sannsynlig fuktskadet og bør fjernes.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende sikring av mur mot vei.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det må monteres gjerde eller rekkverk på murene.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad, med eldre tettesjikt. Sluken er ikke sett. Fall til sluk er ikke kontrollert.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Opprinnelig støpejernsluk. Det er ikke avtrekk eller tilluftsventiler.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG3 på grunn av at det er utført etter krav fra før 1997 og at levetiden for eventuelle tettesjikt er oppbrukt. Vaskerommet fungerer, men har eldre overflater. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille. Betong- og tregulv mot grunn. Retningsavvik er ikke

kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er yttervegg og mot kjøkken.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Badet må utbedres. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Anlegget var sist kontrollert 05.06.1998."

Statnett planlegger ny kraftledning fra Samnanger til Øygarden. Les mer på Statnett sine nettsider eller konferer megler. Berørte kommuner: Samnanger, Vaksdal, Osterøy, Alver, Askøy og Øygarden.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 8 832

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer slamtømming, branntilsyn/feiling og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr er kr 3591,44,- per år. I tillegg vil alle tømminger av restavfallsbeholderene, ut over 3 stk pr termin pr beholder, faktureres etterskuddsvis på neste terminforfall.

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

Formuesverdi primær

Kr 300 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 200 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 59 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:

4630/96/59:

24.04.1954 - Dokumentnr: 1356 - Bestemmelse om gjerde

- Gjerdeplikt.

08.06.1957 - Dokumentnr: 2237 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

- Erklæring for å legge kloakkledning gjennom hovedvei, på vilkår.

13.12.1960 - Dokumentnr: 5876 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

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

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av bnr 59 og 20 skal bygge et vannforsyningsanlegg sammen. Det er tinglyst avtale fra 1960 at anleggs- og vedlikeholdskostnader med brønn og hovedledning blir fordelt 50/50.

15.02.1971 - Dokumentnr: 1263 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:70

Bestemmelse om vannledning

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

Gjelder denne registerenheten med flere

- Avtale mellom bnr 20, 59 og 70; bnr 20 og bnr 59 gir bnr 70 rett til 1/3 av vannretten i deres brønn og til å koble til hovedvannledning med en 1" plastledning, og å føre vann frem til bnr 70. Solidarisk vedlikeholdsplikt.

24.04.1954 - Dokumentnr: 1356 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1034683 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1253 Gnr:96 Bnr:59

24.04.1954 - Dokumentnr: 1356 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4630 Gnr:96 Bnr:2

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Vann kan parsellen ta på hovedbruket og fra vannledning frem til parsellen. Rett til å legge med kloakkledning fra parsellen over hovedbruket og i sjøen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

De eneste tegningene som finnes hos kommunen er i forbindelse med en lånesak fra 1956. De er stemplet av Noregs Småbruk- og Budstadbank 25.09.1956. Ifølge kommunen er det ingen kopier av byggemeldinger/byggesak i kommunens arkiver. Dagens bruk og innredning av rom er hentet fra tilstandsrapport fra takstmann. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

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

Kommentar fra takstmann:

Vindu i det ene soverommet i underetasje er for lite i forhold til dagslysflate. Det er 0,62 m² og rommet er 7 m². Kravet er at vindusflaten skal dekke ca 10% av gulvarealet.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vann via brønn. Det er tinglyst avtale fra 1960 mellom bnr 59 og 20. I avtalen er det opplyst at de skal bygge et vannforsyningsanlegg sammen. Det er videre avtalt at anleggs- og vedlikeholdskostnader med brønn og hovedledning blir fordelt 50/50 mellom disse. Senere er det tinglyst tilkoblingsrettighet for bnr 70.

I samtale med kommunen opplyses det at det i forbindelse med reguleringsplan for næringsvirksomheten i nærheten, og utbedring av den offentlige veien har vært diskutert å legge kommunale ledninger. Kommunen opplyser videre at de i utgangspunkt er skeptisk til dette grunnet kostnadsbilde. Dersom det legges offentlige ledninger kan det komme pålegg om påkobling for boligen, i så tilfelle må en regne med å dekke sin del av kostnader for påkobling.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank. Privat avløpsanlegg, med septiktank og overløp til spredning/ sjø.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen har adkomst via Osterøyvegen.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende plan for størstedelen av eiendommen er Kommuneplanen sin arealdel, hvor den har formål bolig. Deler av eiendommen er regulert i detaljreguleringen Holmane Næring - Fotlandsvåg. Det gjelder avkjørselen og delen av eiendommen som grenser til Osterøyvegen.

Reguleringsplan på grunnen:

Plannavn: Holmane Næring - Fotlandsvåg

Reguleringsformål: Køyreveg, Anna veggrunn - grøntareal

- Reguleringsplanen har som intensjon å legge til rette for utvidelse av næringsvirksomheten i planområdet, da det er behov for dette blant eksisterende virksomheter.

Eiendommen er avsatt til bolig etter kommuneplanen (2011-2023).

Det eksisterer planlegging som påvirker eiendommen.

Kommuneplanens Arealplan er under revisjon, oppstart våren 2022. Heradsstyret vedtok 26.06.24 at det skal være varslet og kunngjort oppstart av endring av Reguleringsplanen for Holmane Næring - Fotlandsvåg. Endringene gjelder rekkefølgekravene i planføresegnene. Endringene har som formål å legge til rette for gjennomføring av reguleringsplanen med bedre tilpassede krav om opparbeiding/ utbedring av offentlig veg, fortau, mm.

Kommunen kommenterer følgende i mottatt dokumentasjon:

"Endringane medfører at det kan bli opparbeida ein gangveg i bakkant av eigedomen, sjå kart i vedlagt sakspapir som forklarar i meir detalj kva endringane gjeld. Endringane er ikkje endeleg vedtatt og vedlagt plankart og føresegner for Holmane Næring Fotlandsvåg er gjeldande for eigedomen fram til dei nye endringane er endeleg vedtatt."

Kommunen opplyser per telefon (05.12.2025) at reguleringsplanen som berører eiendommen(avkjørselen) ikke vil ha noen direkte innvirkning på boligen. Kommunen kan gjøre endringer/utbedringer på avkjørselen til denne eiendommen i forbindelse med reguleringsplanen.

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal vise kommunens overordnede arealdisponering i planperioden i samsvar med mål og arealstrategi nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, og de føringene som ligger i planprogrammet.

- Kommuneplanens 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, bosetting og naturmangfold.

- Planen skal være et 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 konfliktforebyggende.

- Kommuneplanens arealdel skal vise hvordan arealstrategien og andre føringer i samfunnsdelen er omsatt i konkret arealbruk. Planen skal også vise hvilke hensyn som må tas ved disponering av arealene. Arealdelen består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planskildring. Kart og bestemmelser er juridisk bindende.

- Planen skal utgjøre et godt grunnlag for iverksetting av de bærekraftsmålene som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

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

47 600 (Omkostninger totalt)
63 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
66 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 913 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 916 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 4 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

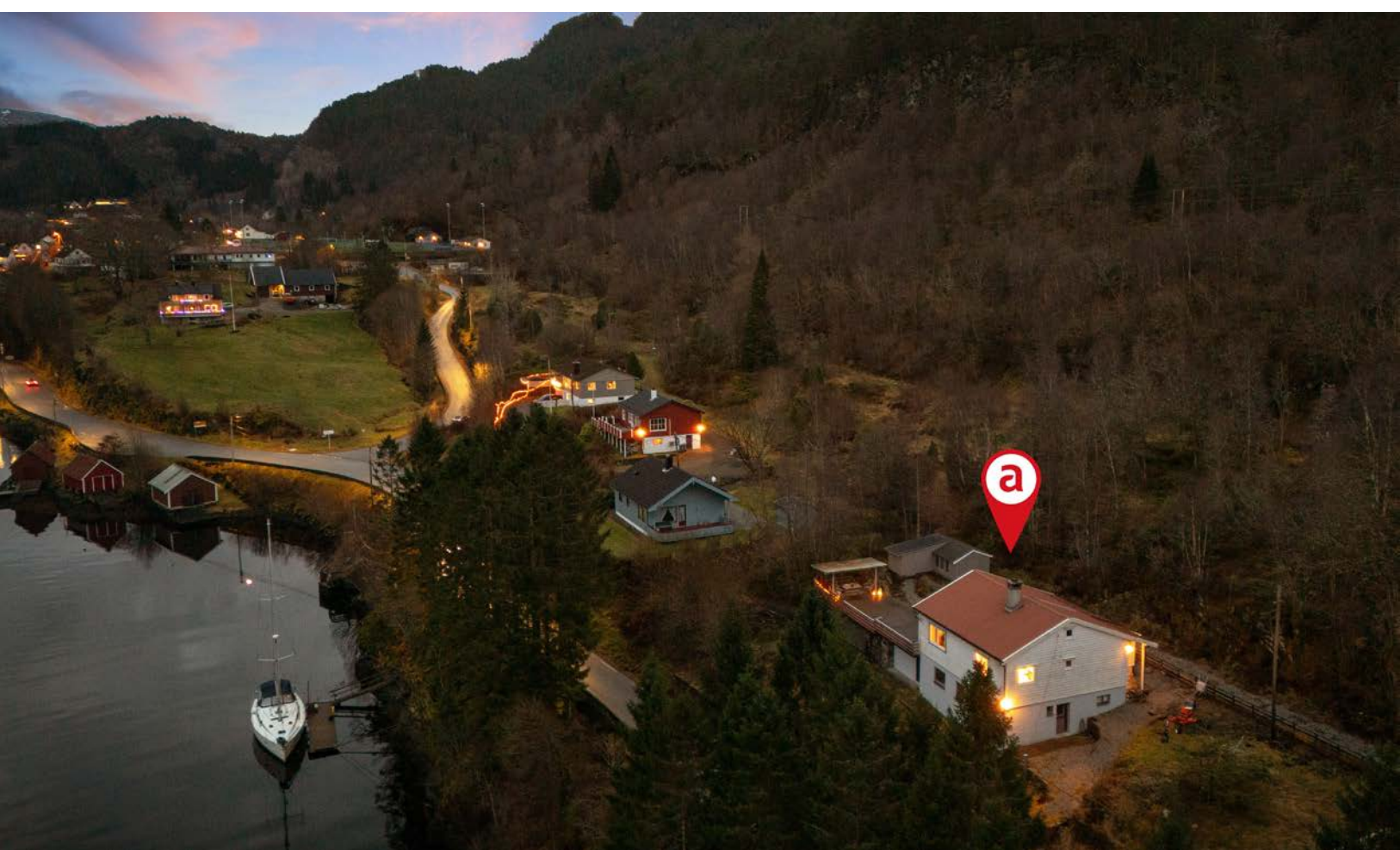
Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Oppdragstaker

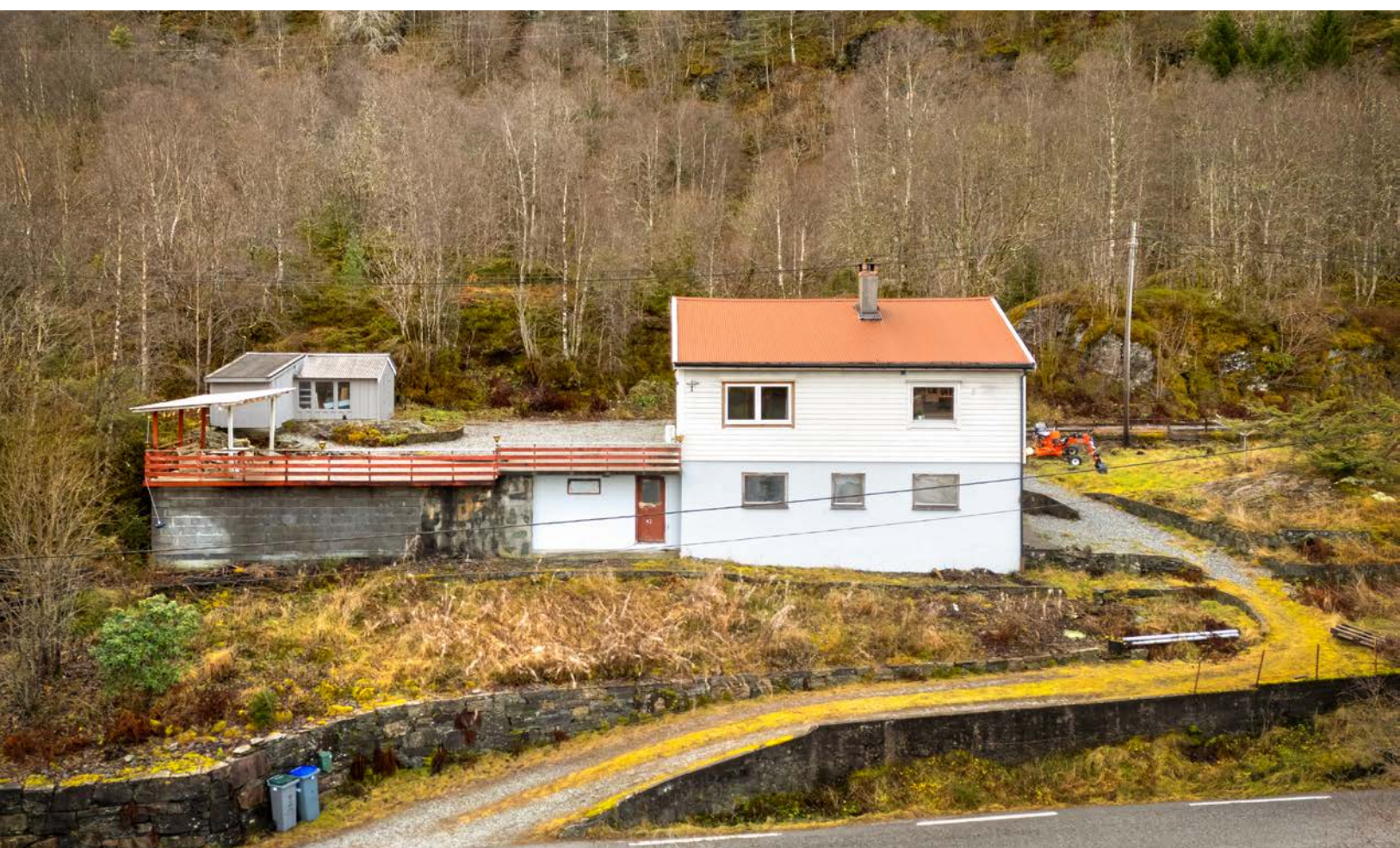
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

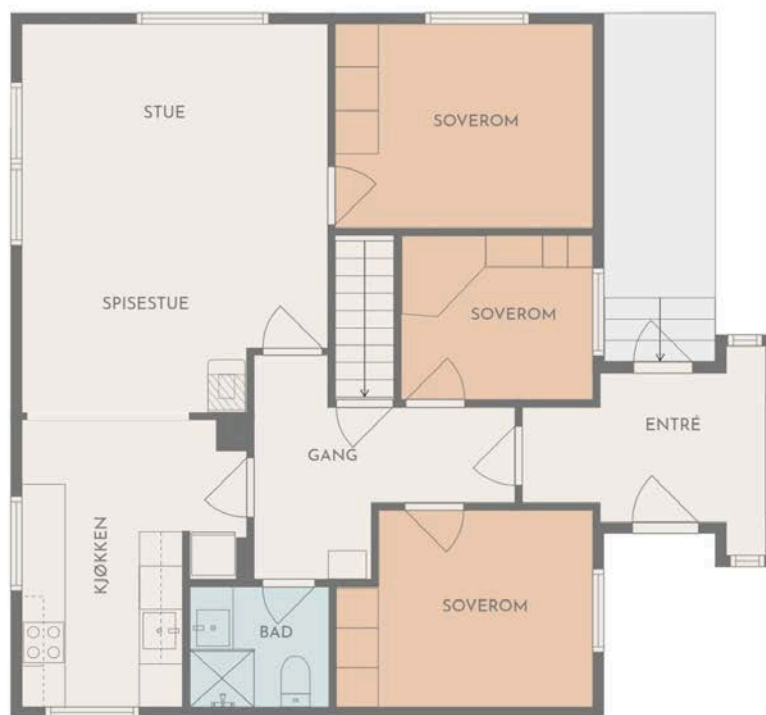
Salgsoppgavedato

10.12.2025









PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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



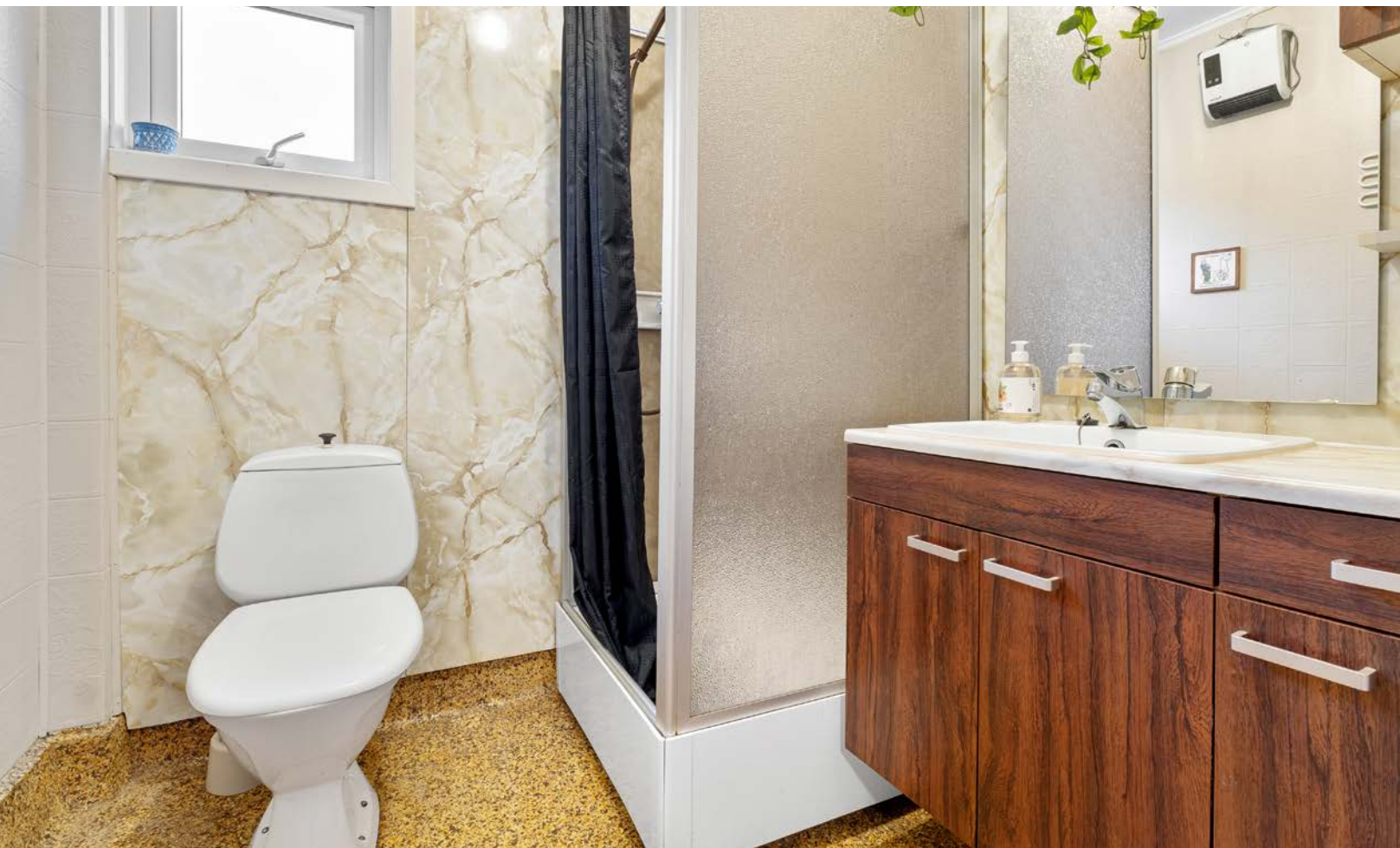










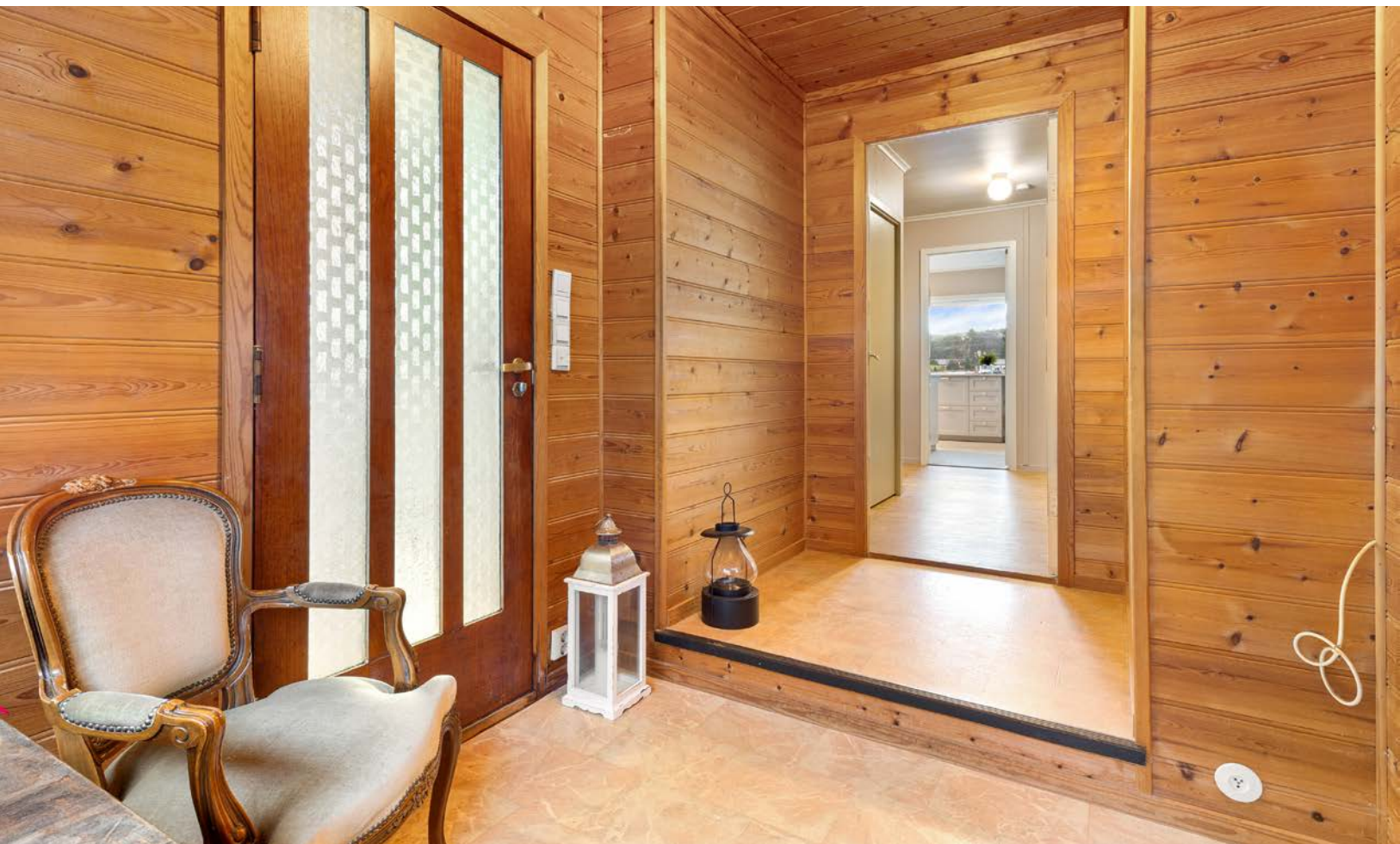




PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Osterøyvegen 2669, 5283 FOTLANDSVÅG



OSTERØY kommune



gnr. 96, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 15943-2115

Referansenummer: OI5962

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



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 fuktsøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1959, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har blitt overflate oppusset, innmat i sikringsskap er skiftet, nytt kjøkken er montert og det er foretatt tiltak i forbindelse med fuktskadene i underetasje det siste året. Våtrommene er opprinnelige.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater. Alderen for tekkingen er ikke kjent. Takrenner og nedløp av plast. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstiller dagens krav. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Teak gatedør med glassfelt av enkle glass. Terrassedør med isolerglass i trekarmen. Malt tredør med enkelt glass. Treterrasse og betongplattning på sørsiden av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Belegg og laminat på gulver. Tapet og panel på vegger. Malt panel, platet og malte himlinger. Trebjelkelag i etasjeskille. Betong- og tregulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen. Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein. Bod, gang og vaskekjeller ligger delvis under terreng. Tretrapp med belegg i trinn mellom 1. etasje og underetasje. Enkel tretrapp opp til loft. Glatte finerte dører. Oppvarming med stråleovn i bad, panelovner og luft-til-luft varmepumpe i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent alder. Det har mest sannsynlig tettesjikt fra byggeår. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc. Terraflex på gulv, baderomsplater på vegger, platet og malt himling. Naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Betonggulv. Pusset mur, platet og malte vegger. Platet og malt himling.

Stråleovn.

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i vaskerom er yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har belegg på gulv, malte plater i himling på vegger. Rommet er innredet med wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av støpejern. Ventilator i kjøkken, naturlig avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer. 200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskekjeller. Automatsikringer med jordfeilautomater, 10 kurser og overspenningsvern. Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Grunnmur i betong. Forstøtningsmur i betong og naturstein. Betongplattning og gruset rundt bygget. Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Septiktank av glassfiber, med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

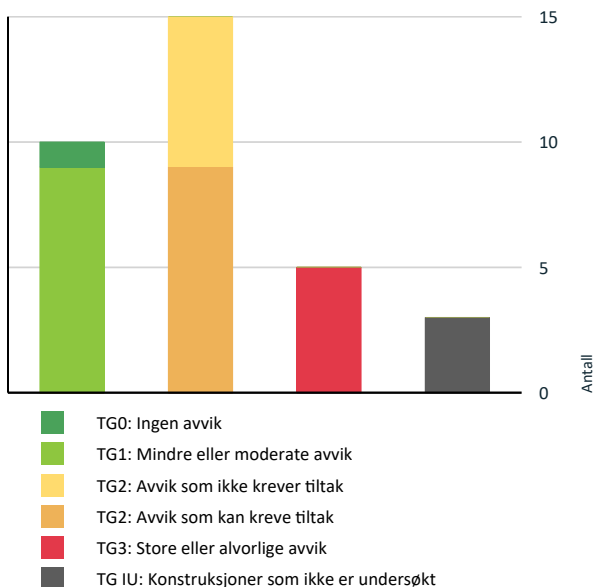
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

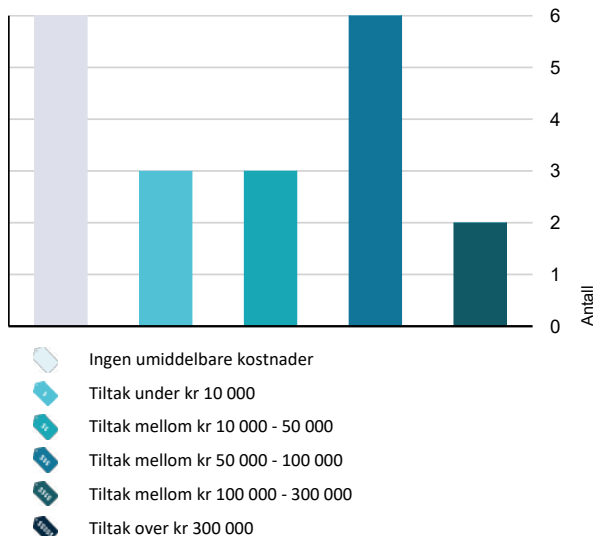
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Antatt byggeår, ihht Infoland

Anvendelse

Boligen er ubebodd.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med metallplater. Alderen for tekkingen er ikke kjent.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenne nedløpene er nylig ledet bort fra grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på hele taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

En må forvente av eventuell isolasjon i ytterveggene ikke tilfredsstillende dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt spikrer som rustet til utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men på sikt bør spikrene skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fuktmerker flere steder i sutaksbordene, mest sannsynlig etter lekkasjer fra før tekkingen ble skiftet.

Det er mit (Stripet Borebille) i takkonstruksjonen.

Det er kun stedvis gammel isolasjon mellom loft og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen bør behandles mot mit.

Loftet må luftes bedre og det bør isoleres mot 1. etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Et vindu med punktert isolerglass i vindfang og flere i underetasje.
Flere opprinnelige vindu med enkle glass i underetasje.
Det mangler utvendige lister rundt vindu i vindfang.

Konsekvens/tiltak

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

Punktert isolerglass bør skiftes.
Vinduene i underetasje bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Teak gatedør med glassfelt av enkle glass.
Terrassedør med isolerglass i trekarmer.
Malt tredør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Kjellerdør er i dårlig stand og er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Ytterdørene bør skiftes, mest på grunn av trekk og isoleringsevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse og betongplattning på sørsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Deler av rekkverket er under 90 cm høyt.
Rekkverket har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskadet rekkverk må utbedres.
Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Belegg og laminat på gulver.
Tapet og panel på vegger.
Malt panel, platet og malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Eldre og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig oppussing og modernisering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betong- og tregulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Skorstein og ildsted bør kontrolleres av brannvesenet før de tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod, gang og vaskekjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fukt og fuktskader i gulv og vegger i underetasje flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Råteskadde konstruksjoner må fjernes. Det er foretatt fjerning av en del konstruksjoner.
- Det er foretatt flere utvendige utbedringstiltak, med takrenner og overgang mellom vegg og terrasse dekket.
- Utføre yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.
- Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.
- Tregulvet mot grunn er en utsatt konstruksjon og er mest sannsynlig fuktskadet og bør fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med belegg i trinn mellom 1. etasje og underetasje. Enkel tretrapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløpere på vegg i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med ukjent alder. Det har mest sannsynlig tettesjikt fra byggeår.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc. Terraflex på gulv, baderomsplater på vegger, platet og malt himling. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad, med eldre tettesjikt.
- Sluken er ikke sett.
- Fall til sluk er ikke kontrollert.

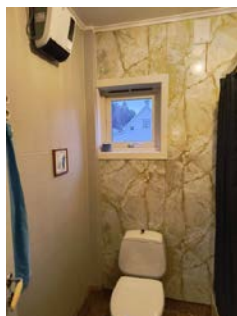
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er yttervegg og mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet må utbedres.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Betonggulv.

Pusset mur, platet og malte vegger.

Platet og malt himling.

Stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er fra byggeår.

Opprinnelig støpejernsluk.

Det er ikke avtrekk eller tilluftsventiler.

Konsekvens/tiltak

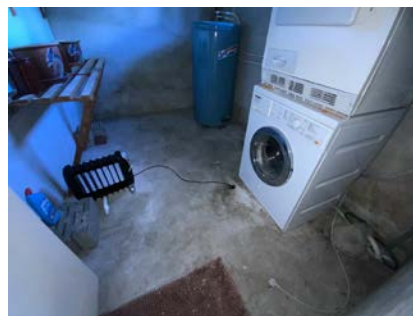
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG3 på grunn av at det er utført etter krav fra før 1997 og at levetiden for eventuelle tettesjikt er oppbrukt.

Vaskerommet fungerer, men har eldre overflater.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i vaskerom er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malte plater i himling på vegger.

Rommet er innredet med wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer. Forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⌚ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Spor etter mus i kass for vann- og avløpsrør over ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



⌚ TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, naturlig avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

⌚ TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ca 41 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt da normal levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⌚ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 10 kurser og overspenningsvern.

Eier har ikke bebodd boligen, etter at den ble overtatt fra et dødsbo, så det er ikke noen som kan gi opplysninger om historien til det elektriske anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i hver etasje. Et brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Eldre brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opprinnelig drenering.

Det er ikke utvendig fuksikring på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Utbedring av dreneringen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekker i grunnmur ved ytterdør og i front ved det midterste vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende sikring av mur mot vei.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres gjerde eller rekkverk på murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold

Betongplatt og gruset rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Septiktank

Septiktank av glassfiber, med ukjent alder.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Ukjent byggeår

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygget er oppført i grove trekonstruksjoner på ringmerking i betong og lettbetong.
Gruset gulv mot grunn.
Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

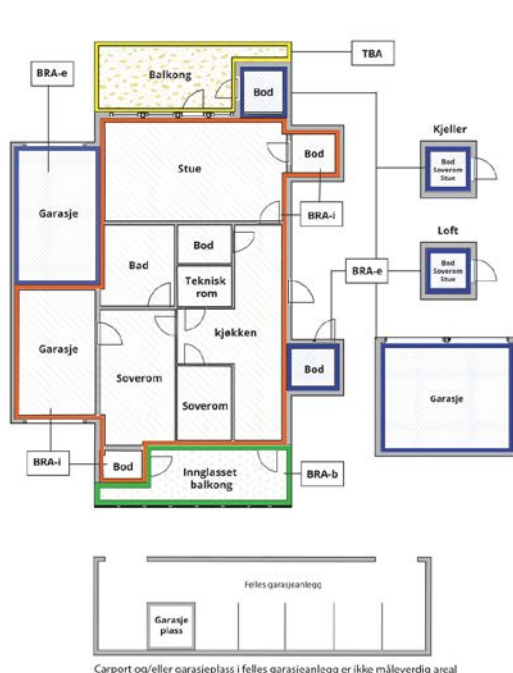
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	84			84	
Underetasje	57	13		70	
SUM	141	13			
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, trapperom		
Underetasje	Gang, vaskerom, 3 soverom, 2 boder, yttergang, toalettrom	Utvendig bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Vindfang 6,7 m²

Gang 7,4 m²

Bad 3,3 m²

Stue/kjøkken 35,2 m²

Soverom 9,7 m², 6,7 m² og 10,8 m²

Trapperom 1,8 m²

Underetasje:

Gang m/trapp 9,9 m²,

Yttergang 3 m²

Vaskekjeller 6,2 m²

Toalettrom 1 m²

Soverom 9 m², 7 m² og 8,6 m²

Bod 3,3 m² og 6 m².

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flere vindu er skiftet i 2022.

El-arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i det ene soverommet i underetasje er for lite i forhold til dagslysflate. Det er 0,62 m² og rommet er 7 m². Kravet er at vindusflaten skal dekke ca 10% av gulvarealet.

Uthus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	11
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Birute Tyriuvienė	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	96	59		0	1066 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osterøyvegen 2669

Hjemmelshaver

Birutė Tyriuvienė

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor sentrum av Fotlandsvåg.
Kort vei til skole, butikk, buss, mm.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat ukjent vannforsyning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, med septiktank og overløp til spredning eller sjø.

Regulering

Enkelt hageanlegg.
Parkering i oppkjørselen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025	Det er gitt begrensede opplysninger om eiendommen. Selger har ikke bebodd boligen.	Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2024	
2	13.08.2024	
3	05.12.2025	
4	08.12.2025	
5	10.12.2025	
6	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OIS962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250273	
Selger 1 navn	
Birute Tyriuviene	
Gateadresse	
Osterøyvegen 2669	
Poststed	Postnr
FOTLANDSVÅG	5283
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250273

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BT

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved kjøp i 2024 kom det frem i tilstandsrapport at det var påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i rom i under etasjen. Siden har det blitt gjort følgende tiltak: takrenner er blitt lagt ut mot terreng og vekk fra husvegger, samt overgang husvegg og terrasse har blitt sikret for vanninntrengning og innvendig er alt gammelt isolasjon og trematerial blitt fjernet. Rommet er tørket ved hjelp av avfukter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i mur enkelte steder som er naturlig med tanke på husets alder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sikringsskap og lagt opp nye ledninger og kurs til kjøkken.

Arbeid utført av

Bravida

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.
--
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250273

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen lenge og har derav begrenset kjennskap. Det oppfordres derfor til grundig undersøkelse på visning. Av arbeid gjort siden kjøp kan følgende nevnes: Nytt IKEA kjøkken 2025, nytt sikringsskap, ny dør til stue, ny dør til kjøkken, alle gulv i hovedetasje med unntak av gang er byttet, nytt innvendig tak på kjøkken, ellers tapesert og malt innvendig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250273

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birute Tyriuvienė	f7ab17382ba05fde16aa16 c0a3f84881bf99b0fc	09.12.2025 12:49:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250273

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

Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/96/59/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 28.6.2024



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

Kommune: 4630 Osterøy
Eiendom: 4630/96/59/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

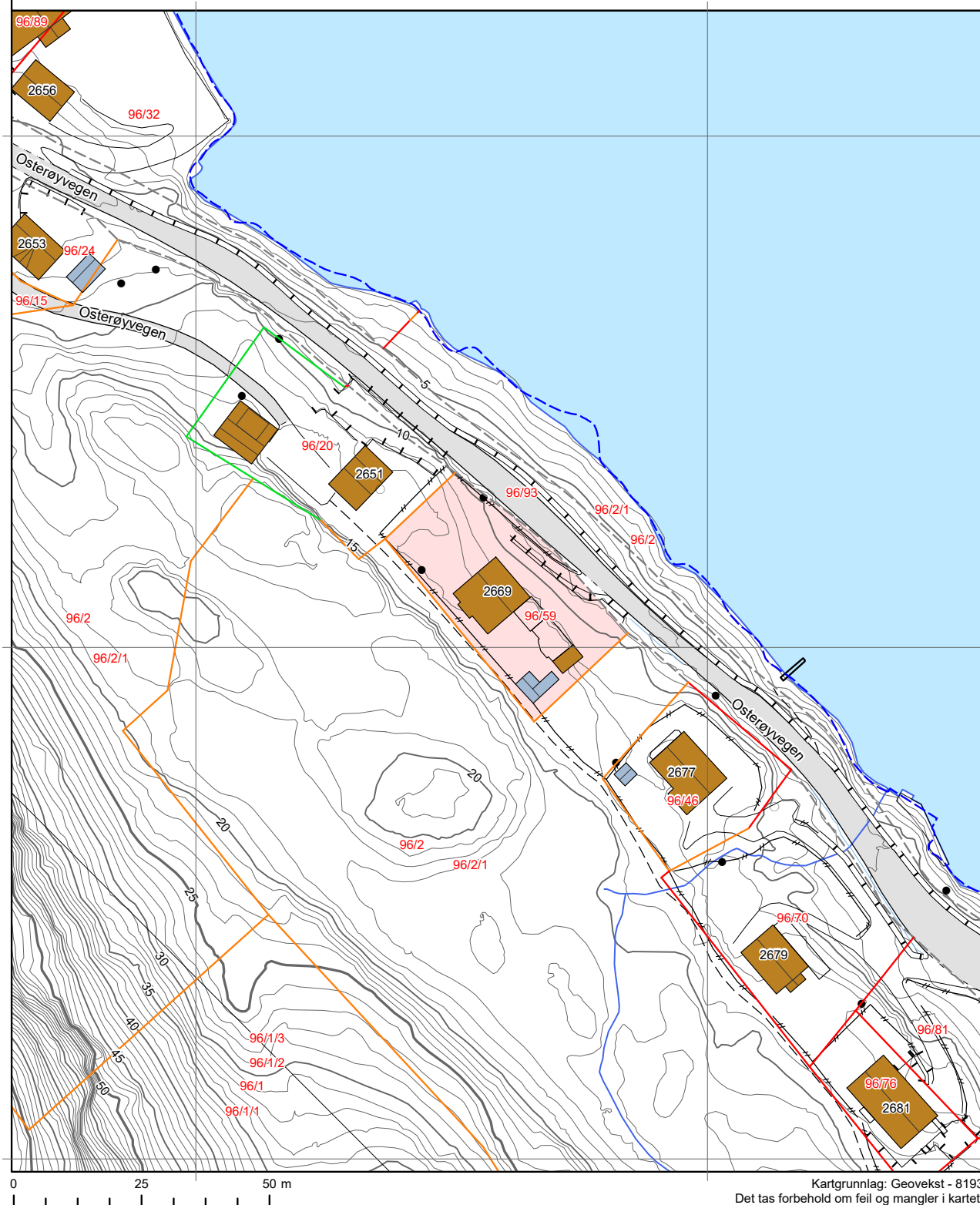
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 28.6.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

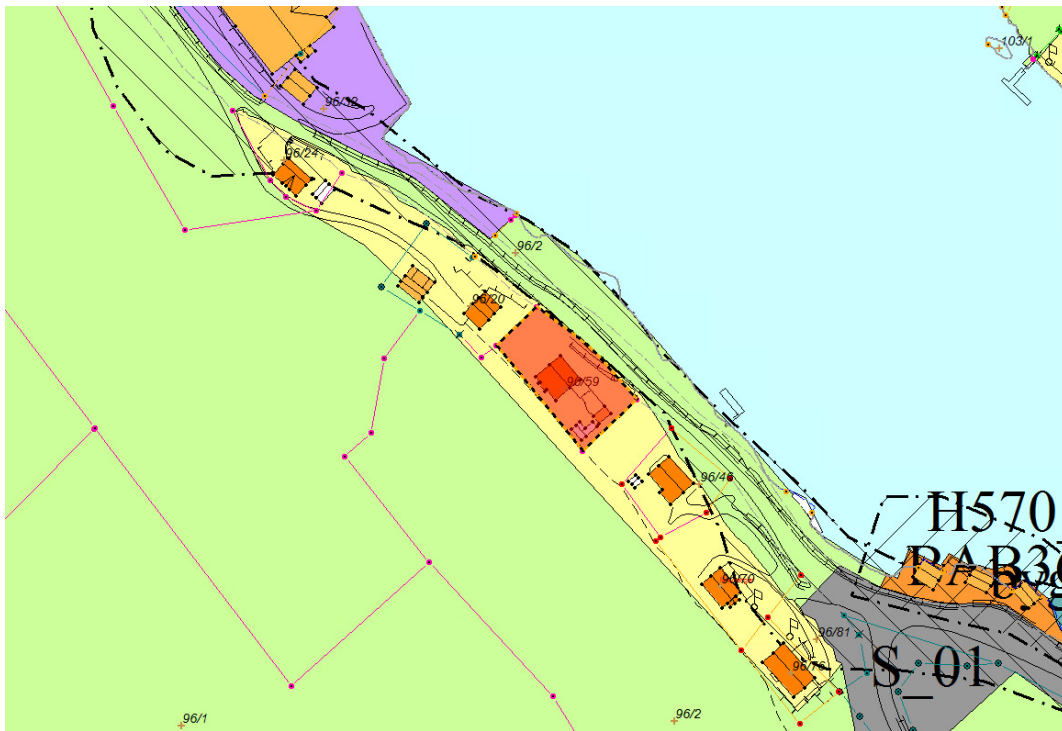
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utsnitt av plan for eigedom gbnr 96/59

For meir informasjon om planar, sjå kommunen sitt planregister <https://www.arealplaner.no>

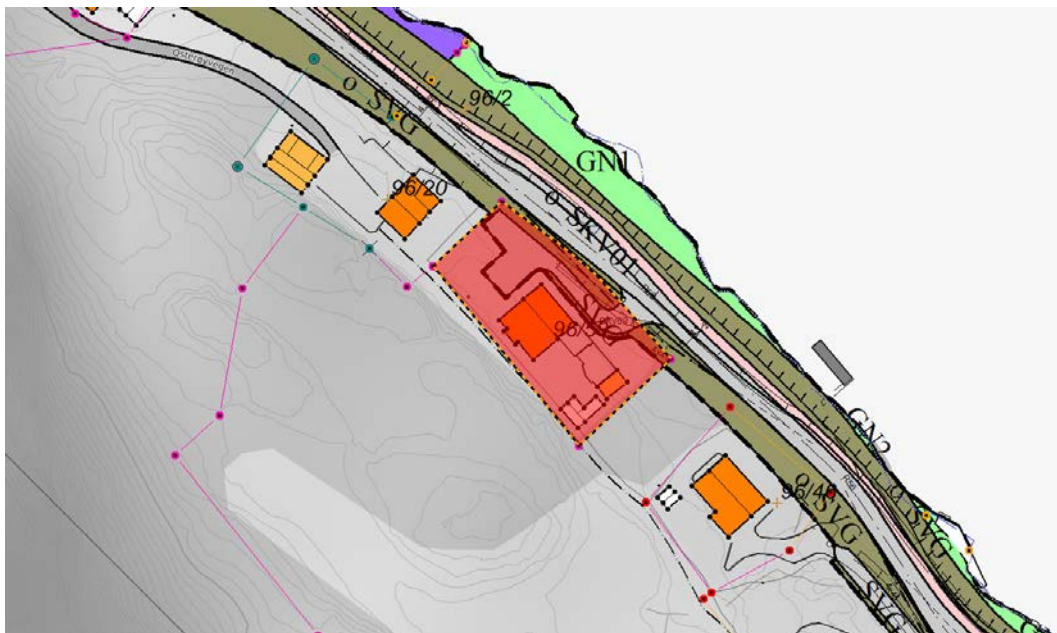
Gjeldande plan for størstedelen av eigedommen er Kommuneplanen sin arealdel. Delar av eigedommen er regulert i detaljreguleringa Holmane Næring – Fotlandsvåg. Det gjeld avkøyrsla og delen av eigedommen som grensar til Osterøyvegen.

Utsnitt av eigedommen i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023:



Figur 1 Målestokk 1:1000 – eigedom markert i raudt

Utsnitt av eiegenomen i Holmane Næring – Fotlandsvåg (tjukk, svart stipla linje er grensa til planen):



Figur 2 Målestokk 1:500 – eiegenom markert i raudt



Arkivsaknr: 2024/1360-28

Saksbehandlar: Tore Johan Erstad

Avdeling: Teknisk forvaltning og Plan

SAKSFRAMLEGG

Holmane næring - PlanID 46302013004 - Endring av
reguleringsføresegn - 1. gongs handsaming

Utval

23/25	Plan- og kommunalteknisk utval	12.03.202 5
Heradsstyret		

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Osterøy kommune vedtek at forslag til endring av *Reguleringsplan for Holmane Næring – Fotlandsvåg – planID 4630_12532013004*, jf. pbl § 12-8, jf. § 12-14, 1. ledd, blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 1. ledd, jf. § 12-10. Som grunngeving for vedtaket vert til vist til saksutgreiing og vurdering under.»

Politisk behandling

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval. Saka skal avgjerast i heradsstyret.

Saka gjeld

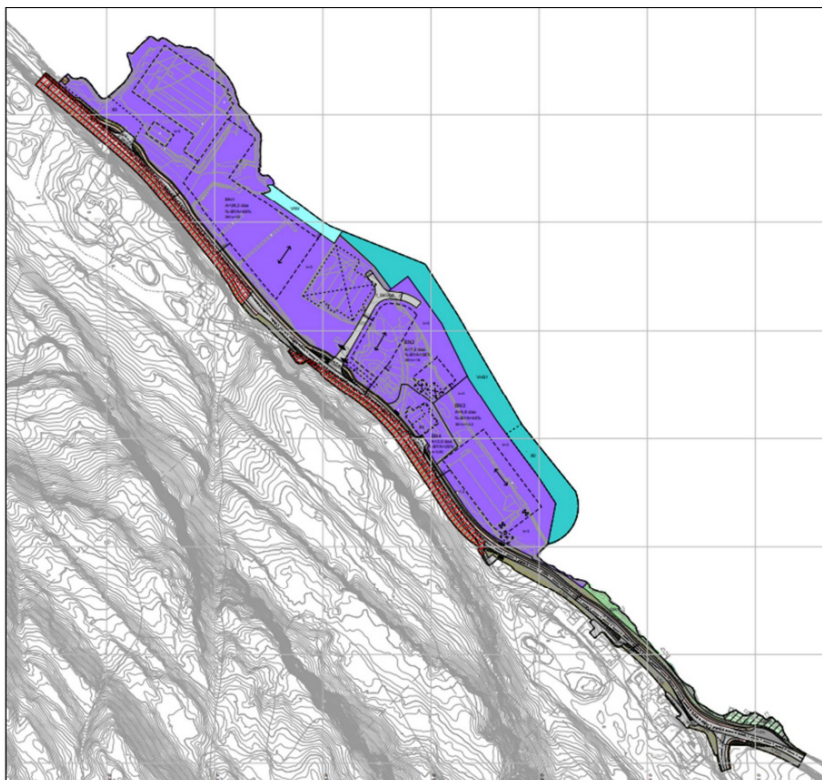
Endringane gjeld rekkjefølgjekrava i planføresegnene §§ 3-1 og 3.7. Endringane legg til rette for gjennomføring av reguleringsplanen med betre tilpassa krav om opparbeiding/utbetring av offentleg veg, fortau mm, slik at rekkjefølgjekrava står i sakleg og rimeleg høve til dei tiltaka reguleringsplanen opnar for, dei lokale tilhøva i Fotlandsvåg, næringsverksemda i

planområdet og omsynet til ivaretaking og utvikling av Fotlandsvåg som grend i eit større samfunnsperspektiv.

SAKSOPPLYSNINGAR

Om bakgrunnen for saka og endringane av føresegnene

Planområdet



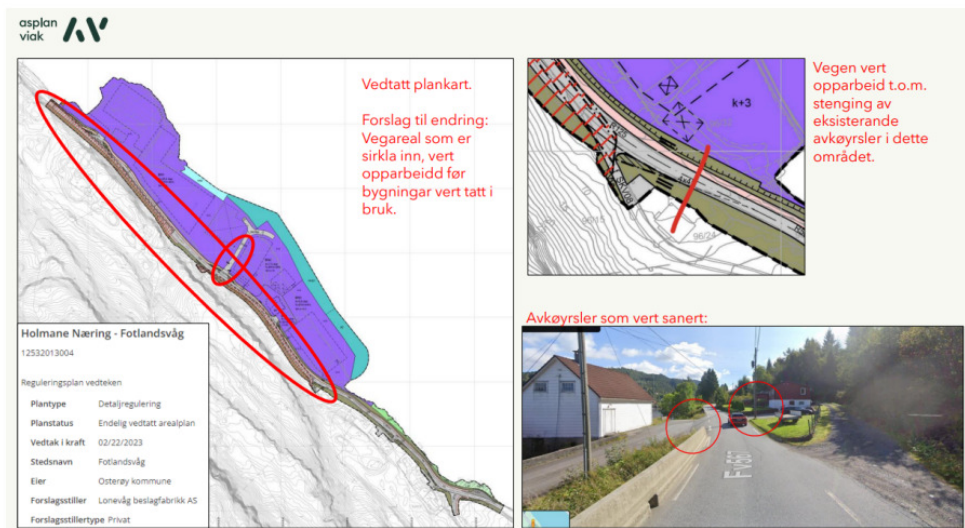
Planområdet som omfattar gbnr. 96/17 m.fl., ligg på Holmane næringsområde i Fotlandsvåg, Osterøy kommune.

Bakgrunn

Lonevåg beslagfabrikk AS har fått utarbeida reguleringsplan for Holmane næringsområde i Fotlandsvåg i Osterøy kommune. Planen sikrar meir næringsareal, høgare utnyttingsgrad i området og forbedring av eksisterande trafikkareal både i og rundt næringsarealet. Reguleringsplanen vart vedteke av heradsstyret i møte 22.02.23.

Reguleringsplanen har rekkjefølgjekrav om ferdigstilling av offentlig veg, fortau mv. langs heile planområdet og heilt inn til Fotlandsvåg (skulen). Endringane gjeld siste del av strekninga frå næringsområdets slutt til Fotlandsvåg.

Plankonsulent Asplan Viak har utarbeidd forslag til nye føresegner med visuelle skildringar/kart:



Endringane krev justering av rekkefølgjekrav § 3.1 og § 3.7 i føresegnene.
(Raudt med strek går ut. Raudt utan strek er nytt.)

§ 3.	REKKEFØLGJEKRAV (pbl § 12-7 nr.10)
3.1	Før igangsetjingsløyve for bygningar vert teken i bruk innan felt BN1, BN2, BN3 og BN4
3.1.1	Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygningar innan felt BN1, BN2, BN3 og BN4 vert teken i bruk , skal offentleg veg o SKV01 vere godkjent ferdigstilt, jf. § 3.7, frå plangrense i nord og fram t.o.m. stenging av avkøyrslar for 96/32 og 96/24.
3.7	Krav til ferdigstilling av offentleg veg o SKV01
3.7.1	Før o SKV01 ferdigstilles, frå plangrense i nord og fram t.o.m. stenging av avkøyrslar for 96/32 og 96/24 (jf. § 3.1.1), skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend: ▪ Felles avkøyrslar f SKV07, og f SKV08 og f SKV10. ▪ Privat avkøyrslar SKV09. ▪ Offentlege avkøyrslar o SKV02, o SKV03, og o SKV05 og o SKV06 ▪ Del av felles avkøyrslar f SKV04 fram t.o.m. gbnr. 96/16 ▪ Tilgrensande offentleg anna veggrunn – grøntareal o SVG. ▪ Offentleg anna veggrunn – teknisk anlegg o SVT. ▪ Tilgrensande privat anna veggrunn – grøntareal SVG. ▪ Tilgrensande offentleg fortaut o SF1 – o SF5 og SF6. ▪ Sanering av 2 eksisterande avkøyrslar til tomtane gnr/bnr; 96/24 og 96/49. ▪ Etablering av ny tilkomst til 96/49 innanfor føresegnsområde #1. ▪ Tilgrensande busslommar langs o SKV01. ▪ Naudsynt skredsikring av fjell langs vegen og sikring mot nedfall av stein i høve til ny busslomme på sørsida av vegen, ihht krav frå veghaldar. ▪ Det skal vere tilkomst frå f SKV4 og til BN3.

Om prosessen med endring av planen

Etter vedtak av Heradsstyret, blei det hausten 2024 varsla og kunngjort oppstart endring rekkefølgjekrav i føresegnene til planen. Det kom inn formelt motsegn mot forslaget frå Statens vegvesen (SVV) og det blei lagt opp til mekling etter initiativ frå Statsforvaltaren i Vestland. Meklingsmøtet blei i ettertid avlyst av statsforvaltaren, då det viste seg at

motsegn ikkje kunne fremjast ved oppstartsvarsel. Det kan eventuelt først skje i samband med høyring og offentleg ettersyn.

Kommunen har gjennom hausten 2024 vore i dialog med dei ulike aktørane i saka for å sjå på alternative løysingar. Kommunedirektøren sitt prinsipielle standpunkt er rekkefølgjekrava er urimelege, og at endring kan og bør gjennomførast utan endringar i plankartet. Kommunen er sjølvstøtt likevel ikkje i mot etablering av alternative løysingar som kan betre tilhøva for alle trafikkgrupper. Dialog om dette vil halde fram.

Det er særleg to alternativ som har vore drøfta:

- 1) Nedskalert teknisk løysning med samanhengande tilbod til mjuke trafikantar langs med heile næringsområdet og heilt inn til fotland, ref. uttalen frå VLFK gjengitt under.
- 2) Å regulere inn den gamle bygdevegen som tilbod til mjuke trafikantar mellom næringsområdet og skule:



For å halde framdrift i saka, meiner kommunedirektøren meiner det no er rett legge framlegget om endring av reguleringsplanen ut på høyring og offentleg ettersyn.

Tilbakemeldingar etter varsel om oppstart

Alle innspel til varsel om oppstart ligg ved saksframstillinga. Det er motteke uttale frå Vestland fylkeskommune (VLFK) Statens vegvesen (SVV), Noregs Vassdrags- og energidirektorat NVE og Statsforvaltaren i Vestland.

Statens Vegvesen – 14.08.24

SVV har oppsummert sin uttale med motsegn slik:

«Statens vegvesen vurderer at planforslaget ikkje ivaretek i tilstrekkeleg grad våre interesser knytt til trafikktryggleik. Vi fremmer difor motsegn til planendringa med bakgrunn i vårt sektoransvar for nettopp trafikktryggleiken. Motsegna gjeld manglande sikring av krav om opparbeiding av tilbod for mjuke trafikantar langs planområdet mot Fotlandsvåg skule. Det må gå fram av føresegnene i planen at tilbod til mjuke trafikantar skal stå ferdig før ein kan få løyve til igangsetting for nye tiltak i næringsområdet. Planen skal også sikre at tilbod til mjuke trafikantar sør av næringsområdet vert realisert. Forslag til endring av plan slik vi har motteke vil gje ein meir trafikkfarleg veg og er dermed i strid med 0 visjonen».

Vestland fylkeskommune – 19.08.24

VLFK har oppsummert sin uttale slik:

«Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg kan vere opne for ei endring i ordlyden av rekkefølgekravet for strekninga forbi næringsområdet frå plangrensa i nord til og med stenging av avkøyrsla til gnr. 96 bnr. 32 og 24. Vi meiner at det må sikrast at vegen er godkjent ferdigstilt før bygningane vert tatt i bruk, og at det ikkje bør vere opent for midlertidig brukstillating. Vi rår til at dette kjem tydeleg fram av rekkefølgekravet.

I foreslått reguleringsendring vert strekninga sør for næringsområdet uendra. Dette er Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg svært kritiske til. Som nemnd vurderer vi den sørlege strekninga frå avkøyrsla til gnr. 96 bnr. 32 og bnr. 24 som ein sær viktig strekning å sikre eit samanhengande tilbod til mjuke trafikantar på. Vi rår til at de utvidar plangrensa mot vest for å sikre ei meir gjennomførbar løysing som er meir realistisk med omsyn til bygging og kostnader.»

Fylkesutvalet – 19.09.24

Fylkesutvalet vedtok samrøystes den 19. september 2024 å oppmode Statens Vegvesen (SVV) om å trekke sitt motsegn i saka. Vedtaket blei mellom anna grunngjeve slik:

«Fylkesutvalet ser det som positivt at Osterøy kommune har starta arbeid med endring av reguleringsplan for Holmane Næring i Fotlandsvåg, der ein tek sikte på å ta vekk rekkefølgekravet på fylkesvegen i den sørlege delen av planområdet. Slik fylkesutvalet ser det, vil eit rekkefølgekrav for opparbeiding av denne delen av vegen vere uforholdsmessig stor. Fylkesutvalet ser det difor som svært urimeleg av Statens Vegvesen å varsle om motsegn til denne endringa av planen.

[...]

Vegen sør for næringsområdet held fram vidare mot Fotlandsvåg. Deretter deler vegen seg i to. Eine vegen held fram på FV567, og ender om som blindveg. Den andre vegen går inn på FV368, og er ein veg som ikkje er godkjent for større køyretøy. All trafikkauke denne planen legg opp til vil gå inn i næringsområdet før det aktuelle vegstykket.

Fylkesutvalet meiner det er urimeleg å pålegge private utbyggjarar eit rekkefølgjekrav som vil koste opp mot 60 millionar, utan at ein med gode argument kan vise at planen vil bidra til auke i trafikken. Fylkesutvalet viser til «*Prinsippsak for forskotteringar mv. i samband med rekkefølgjekrav og fylkeskommunale midlar*» i møte av 9. juni 2020. Prinsippsaka stadfester at; «Rekkjefølgjekrav for privat utbyggjar som gjeld tiltak på fylkesveg, er i utgangspunktet eit krav som utbyggjar må oppfylle utan fylkeskommunal løyving. Når det er utbygginga som generer behov for oppgradering av fylkesvegen bør dette vera gjeldande». Fylkesutvalet meiner behov for utbetring av denne vegen ikkje kjem av ny reguleringsplan».

Det blir elles vist til saksdokumenta i sin heilskap.

VURDERING:

Kommunedirektøren vil oppretthalde planforslaget slik det ligg føre og gjer difor framlegg om at saka blir lagt ut på høyring og offentleg ettersyn, jf. pbl. § 12-10, jf. § 12-14.

Rekkjefølgjekrava om opparbeiding av veg frå slutten av næringsområdet i sør til skulen, kom inn etter krav frå regional vegmynde (Statens vegvesen). Både utbyggjar og kommunen har heile vegen meint at desse ikkje står i tilstrekkeleg sakleg samanheng med aktiviteten i næringsområdet, planlagde tiltak og ei heilskapleg vurdering av situasjonen for grenda Fotlandsvåg.

Kommunedirektøren meiner at utbygging av fortau på siste del av strekninga inn mot Fotlandsvåg sentrum ha lite å seie for skuleborn og omsynet til trygg skuleveg. Gåande til skulen kjem ikkje frå næringsområdet, men frå bustader i sentrum. Det er knappast bustadhus langs strekninga, og det finnast òg alternative snarvegar og liknande. Trafikkauke frå Fotlandsvåg sentrum pga. planlagde tiltak vil vere marginal, og situasjonen vert ikkje forverra for mjuke trafikantar på strekninga ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Kravet om utbetring av veg og bygging av fortau på strekket frå industriområdet og inn til kryss mot skulen set ein stoppar for vidare planar ein har for satsing i Fotlandsvåg.

Vestland fylkeskommune (VLFK) har som vegeigar ikkje fremja motsegn mot planendringa. Fylkesutvalet vedtok samrøystes den 19. september 2024 å oppmode Statens Vegvesen (SVV) om å trekke sitt motsegn i saka.

Høyesterett handsama i sak HR-2021-953-A spørsmålet om gyldigheita av rekkefølgjekrav. Den konkrete saka gjaldt eit bustadprosjekt, men dommen er generelt klagjerande kva gjeld høve for ein kommune å stille rekkefølgjekrav i ein reguleringsplan.

Osterøy kommune meiner at gjeldande rett etter nemnde dom inneber at rekkefølgekravet kommunen vil fjerne ikkje har heimel i pbl. § 12-7 nr. 10. Og vidare at det uansett bør vere kommunen eller fylkeskommunen som vegeigar som er nærast til å vurdere om rekkefølgekravet er *nødvendig*.

Etter grundig gjennomgang av relevante rettskilder, oppsummerer Høyesterett sitt syn slik (avsnitt 58 og 59):

«Oppsummert mener jeg at adgangen til å vedta rekkefølgebestemmelser ikke bare begrenses av læren om myndighetsmisbruk. Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 inneholder visse skranker for forvaltningens adgang til å ta slike bestemmelser inn i reguleringsplaner. I tilfeller hvor kommunen ikke selv har til hensikt å utføre tiltaket, må § 12-7 nr. 10 forstås slik: Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet. Rent fiskale hensyn kan ikke begrunne vedtak etter § 12-7 nr. 10.

Dette innebærer ikke at det enkelte utbyggingsprosjektet må vurderes isolert. Det må tvert om ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og det avgjørende er hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen gjennomføres. De såkalte «sumvirkningene» kan med andre ord tas i betraktning, slik at helheten ivaretas. Rekkefølgebestemmelser kan også gjelde tiltak utenfor selve planområdet».

I denne saka har kommunen ikkje til hensikt å utføre tiltaket. Det har heller ikkje VLFK som vegeigar, slik kommunen oppfattar saka. Rekkefølgekrava om opparbeiding av veg frå slutten av næringsområdet i sør til skulen, kom inn etter krav frå SVV.

Kommunen har under heile planprosessen meint at desse ikkje står i tilstrekkeleg sakleg samanheng med planlagde tiltak og aktiviteten i næringsområdet. Det er ikkje ein slik «*relevant og nær samanheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet*» som gjeldande rett krev for å oppretthalde kravet. Kommunen oppfattar at Fylkesutvalet er samd i dette.

I dette tilfellet har kommunedirektøren forstått saka slik at motsegna frå SVV formelt sett ikkje er gyldig fremma, då det ikkje var høve til å fremje motsegn i samband med varsel om oppstart.

Økonomiske konsekvensar

Planprosess med endring av rekkjefølgjekrava vil ikkje ha vesentlege økonomiske konsekvensar for Osterøy kommune ut over administrativ ressursbruk på saka. Det må på sikt påreknast negative økonomiske konsekvensar for Osterøy kommune dersom ein ikkje lukkast med å få endra rekkjefølgjekrava.

Miljømessige konsekvensar

Ingen særskilte merknader.

Organisasjonsmessige konsekvensar

Ingen særskilte merknader.

Kommunedirektøren si tilråding

Etter ei samla vurdering av saka, tilrår kommunedirektøren at heradsstyret gjer vedtak om å legge forslag til endring av *Reguleringsplan for Holmane Næring – Fotlandsvåg – planID 4630_12532013004*, ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 1. ledd, jf. § 12-10. Frist for merknader til skal vere minimum 6 veker.

Vidare handsaming

Etter høyring er kunngjort og høyringsfristen gått ut, vil kommunedirektøren foreta ei ny vurdering av saka. Dersom det ikkje kjem vesentleg ny informasjon, vil forslaget til nye reguleringsføresegner blir lagt fram for Plan- og kommunalteknisk utval og Heradsstyret på nytt med forslag om endeleg vedtak.

Nabolagsprofil

Osterøyvegen 2669 - Nabolaget Fotlandsvåg - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fotland Linje 900, 902	5 min 0.5 km
Bergen Flesland	59 min

Skoler

Fotlandsvåg skule (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Osterøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	11 min 11.3 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	12 min 11.4 km
Arna vidaregåande skole 200 elever	34 min 34.6 km

Ladepunkt for el-bil

Fjordslottet Hotell	14 min
---------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

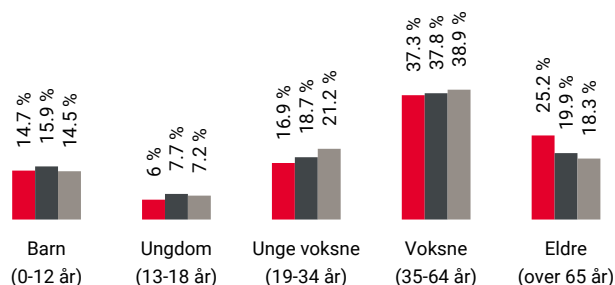
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fotlandsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
---	------------------

Dagligvare

Joker Fotlandsvåg PostNord	12 min 1 km
Snarkjøp Mjøs vågen Landhandleri As	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 92/100

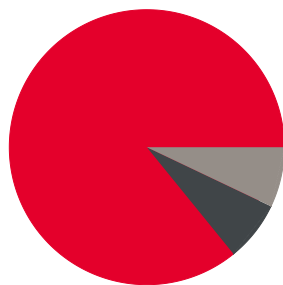
Sport

Fotlandsvåg idrettsplass 9 min
Ballspill, fotball, friidrett 0.8 km

Tysse ballbane 7 min
Ballspill 7.2 km

MOVA Osterøy 13 min

Boligmasse



85% enebolig
7% rekkehus
7% annet

Varer/Tjenester



Osterøy Senter

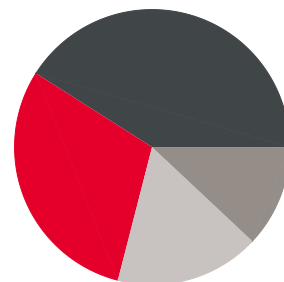
13 min



Apotek 1 Lonevåg

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
12% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



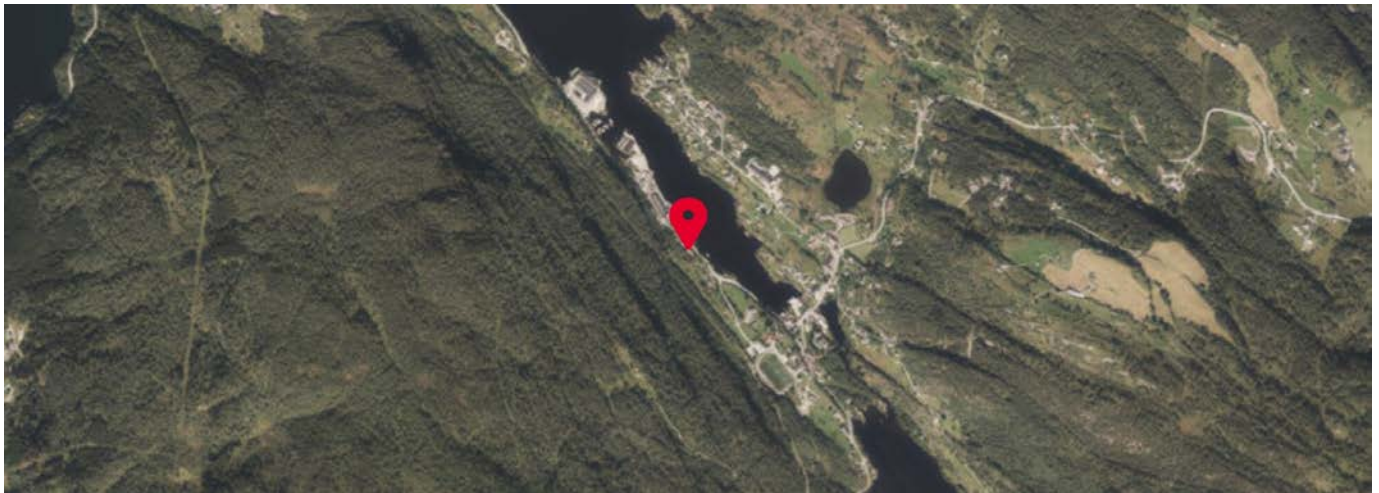
0%

43%

Fotlandsvåg
 Osterøy kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Osterøyvegen 2669
5283 FOTLANDSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre