NORDVIK

Laksavegen 7

5 soverom | 246 kvm | Enebolig



Velkommen til

Laksavegen 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
53	Om boligen
64	Nabolagsprofil
65	Tilstandsrapport
95	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.10.2026

Nøkkelinformasjon



Usjenert og solrik enebolig med utleiedel og fantastisk panoramautsikt over Bjørnafjorden! Parkering i carport. Må sees!

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
BRA-i	**246 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Her har du muligheten til å sikre deg en usjenert enebolig med nydelig beliggenhet! Bosett deg i et veletablert nabolag som passer utmerket for barnefamilier, samtidig som du har muligheten til å leie ut leiligheten i underetasjen. Her får du en bolig med panoramautsikt fra boligens mange uteområder!

- Godkjent utleiedel med inntektsmuligheter - la boligen jobbe for deg!
- Flere oppgraderinger utført i tidligere år
- Fantatiske utearealer med gode solforhold
- Hele fire bad + badstu
- Peisovn og luft-til-luft varmepumpe, kostnadseffektive løsninger
- Gode oppbevaringsmuligheter i boder

Området:

- Bare en kort gange til Os sentrum
- Kort gangavstand til dagligvarebutikker
- Rolig og barnevennlig nabolag
- Kort vei til Os bussterminal, perfekt for pendlerne

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 136 kvm
Total BRA: 136 kvm

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.








































EXTRA











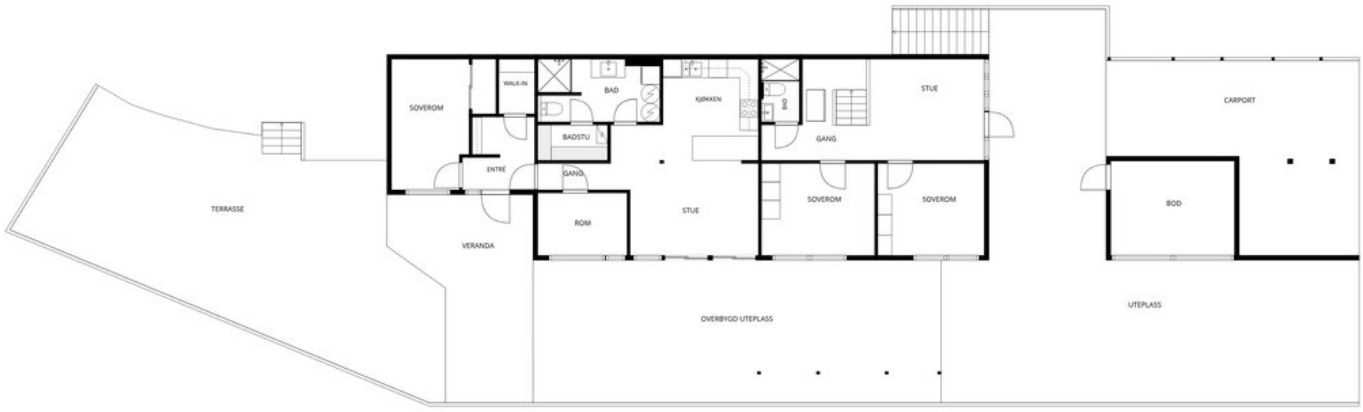




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.






















ÊVE JAUNE






KITCHEN STORIES
by Atelier Lund


VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE


VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0122/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Laksavegen 7, 5200 OS
Gnr 52, bnr 168 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selger
Svanhild Lyssand

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 246 kvm
BRA-e: 57 kvm
Totalt BRA: 303 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Bad 2,5 m², soverom 9,6 m², soverom 2 10,1 m², hall m/trapp 17,9 m²
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 136 kvm. Soverom 14,9 m², bad 10 m², stue/kjøkken 60,8 m², vaskerom 4,9 m², bod 2 m²m bad 2 2,8 m², utestue 12,2 m², hall m/trapp 12,6 m², gang 8,8 m²
Total BRA: 136 kvm.

Utleiedel
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/kjøkken 27,6 m², badstue 2,4 m², bad/vaskerom 7,4 m², soverom 5,4 m², bod 2 m², soverom 2 8,5 m², entré 4,2 m²
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
TBA: 49 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 57 kvm. Carport 45 m², bod 12 m²
Total BRA: 57 kvm.

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

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Hoveddel:
1. etasje: Hall med trapp, gang, romslig stue med kjøkken i åpen løsning, soverom, to bad, vaskerom, bod og utestue.

Kjeller: Hall med trapp, to soverom og bad.

Utleieleilighet i kjeller:
Entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad/vaskerom, badstue og bod.

I tillegg kommer flotte terrassearealer med fantastisk utsikt over Bjørnafjorden.

Standard
Laksavegen 7 er en innholdsrik og velholdt enebolig fra 1976, som har vært i samme eie i hele 50 år. Boligen har gjennom årene gjennomgått en rekke oppgraderinger, moderniseringer og vedlikeholdsarbeider, både innvendig og utvendig. Her får du en romslig familiebolig med gode oppholdsrom, flere bad, flotte uteområder og en separat utleieleilighet som gir mulighet for attraktive leieinntekter.

Det er likevel den fantastiske panoramautsikten over Bjørnafjorden og innseilingen til Os kai som virkelig setter sitt preg på eiendommen. De store terrasseområdene inviterer til lange og hyggelige sammenkomster, med fjorden som et imponerende bakteppe.

Boligen har en gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, med flere oppgraderte rom og bygningsdeler. Innvendig finner man en kombinasjon av parkett, laminat, fliser og teppe på gulvene, mens veggene har blant annet malte flater, tapet og trepanel. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er lagt betydelige ressurser i oppgradering av blant annet kjøkken, bad, vaskerom, terrasseområder og tekniske installasjoner.

Stuen er et av boligens naturlige samlingspunkter, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spiseplass. Her kan man nyte den flotte utsikten som gjør beliggenheten så spesiell. Parkettgulvet i stuen ble ifølge selger fornyet omkring 2021. Boligen har også ildsted som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager, samt varmepumpe som gir behagelig innetemperatur.

Kjøkkenet har en praktisk innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og gode arbeidsflater. Det er utstyrt med blant annet platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyrvakt. Kjøkkenet ble opprinnelig fornyet med innredning fra Heggland Heltre i 2003, samtidig som det ble lagt varmekabler i det flislagte gulvet. I 2019 ble kjøkkenet ytterligere oppgradert av Faginnredning AS.

Boligen har flere bad, hvorav to ble oppgradert i 2020. Her ble det blant annet utført arbeider med nye konstruksjoner, isolasjon, fliser, baderomsinnredning og fornyelse av røropplegg. Det ene badet har både badekar og dusj, noe som gir en ekstra følelse av komfort i hverdagen. Badene har flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulvene. Vaskerommet ble rehabilitert i 2013 og byr på praktiske løsninger for klesvask og oppbevaring.

Uteområdene er blant eiendommens aller største kvaliteter. Her finner du to flotte terrasser med gode solforhold og en helt fantastisk utsikt over Bjørnafjorden. Fra terrassene kan man følge båtene som seiler inn mot Os kai, nyte utsikten mot fjordlandskapet og virkelig finne roen i usjenerte omgivelser.

På terrassen er det i tillegg lagt opp elektrisk anlegg og vannrør med tanke på etablering av boblebad. Her ligger alt til rette for å skape sin egen lille velværeavdeling under åpen himmel, hvor man kan lene seg tilbake i varmt vann og nyte den spektakulære fjordutsikten. Tenk å kunne avslutte dagen i et deilig boblebad mens man ser utover Bjørnafjorden!

Terrasseområdene har også vært gjenstand for flere oppgraderinger. Hovedterrassen fikk ny platting i forbindelse med tidligere arbeider, og det er montert terrasserekkverk i aluminium og glass samt terrassemarkiser. I 2025 ble det lagt nytt vedlikeholdsfritt terrassegulv utenfor kjøkken og soverom. Det er også utført arbeider med takoverbygg og hagestue, blant annet montering av aluminiumstak i 2020.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med gode muligheter for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster. Rundt eiendommen ble det i 2016 etablert vedlikeholdsfritt gjerde. Langs hele eiendommens front er det opparbeidet en solid forstøtningsmur i naturstein/skudemur, her var det opprinnelig en eldre mur. Her er det også gode parkeringsmuligheter i carport og på egen eiendom, med praktisk snuplass.

En stor fordel med eiendommen er den separate utleieleiligheten, som ifølge selger har gitt gode leieinntekter gjennom en årrekke. Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2012, med blant annet nytt kjøkken, bad, vinduer og egen inngang med tilhørende bod. Arbeidene omfattet også fuktsikring og endringer i rominndelingen. I 2023 ble en tidligere sovealkove bygget om til soverom. Leiligheten har egen stue med kjøkkenløsning, soverom, bad/vaskerom og badstue, som også har vært benyttet til oppbevaring. Dette gir gode muligheter for utleie, generasjonsbolig eller ekstra plass til familien.

Det er også utført flere tekniske og utvendige oppgraderinger. I 2020 ble det blant annet montert vedlikeholdsfrie vannbord, nye takrenner og nedløp samt beslag og pipehette. Det er gjennomført fuktsikringstiltak mot fjellsiden, blant annet med dreneringsarbeider og montering av EPS-murtørker. Røropplegget er delvis fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrommene. Ifølge selger er elektriske arbeider utført av Rød Elektro, med dokumentasjon i Boligmappa.

Boligen har en blanding av eldre og nyere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer i tiden fremover. Tilstandsrapporten omtaler blant annet avvik knyttet til enkelte vinduer, kledning, tak, terrassekonstruksjoner, våtrom og tekniske installasjoner. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten for en fullstendig oversikt over boligens tekniske tilstand.

Laksavegen 7 er en eiendom med sjel, historie og kvaliteter som er vanskelige å gjenskape. Med sine romslige arealer, mange utførte oppgraderinger, utleiemuligheter, solrike terrasser og ikke minst den fantastiske panoramautsikten over Bjørnafjorden, ligger alt til rette for å skape et godt hjem i mange år fremover.

Oversikt over utførte oppgraderinger

2001: Etablert rom under terrassen.

2002: Tilbygg mot fjellsiden, ifølge tilstandsrapporten.

2003: Ny kjøkkeninnredning fra Heggland Heltre og varmekabler i flislagt kjøkkengulv.

2012: Omfattende rehabilitering av utleieleilighet med kjøkken, bad, vinduer, ny inngang, bod og endret rominndeling. Fuktsanering og terrassearbeider.

2013: Utbygging ved kjøkken og soverom. Rehabilitering av vaskerom og boder. Terrassearbeider, nytt rekkverk og opparbeidelse av forstøtningsmur.

2016: Montering av vedlikeholdsfritt gjerde rundt eiendommen.

2019: Oppgradering av kjøkken ved Faginnredning AS.

2020: Omfattende rehabilitering av to bad med blant annet nye fliser, innredninger, isolasjon og fornyet røropplegg.

2020: Montering av vedlikeholdsfrie vannbord, nye takrenner, nedløp, pipebeslag og pipehette. Aluminiumstak over hagestue og fuktsikringstiltak.

2021: Arbeider med tak og isolasjon ved inngangsparti og to soverom. Nytt parkettgulv i stuen omkring dette året.

2023: Ombygging av sovealkove til soverom i utleieleiligheten, samt vindusarbeider.

2025: Nytt vedlikeholdsfritt terrassegulv utenfor kjøkken og soverom.

Øvrig: Elektrisk opplegg og vannrør tilrettelagt for boblebad på terrassen. Delvis fornyet røropplegg og diverse elektriske arbeider gjennom årene.

Parkering
Parkering i carport med plass til to biler. Ellers flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2025:
- Vedlikehold, samt fritt gulv på terrasse utenfor kjøkken og soverom. Rød Elektro har utført alt av elektrisk arbeid på boligen

2023:
- Utleieleiligheten bygget om fra sovealkove til separat soverom
- H-vindu fra Magnor AS

2021:
- Tak skiftet over inngangspartiet nede og de to soverommene i hovedleiligheten i 1. etasje, inkludert isolasjon
- Nytt parkettgulv i stuen

2020:
- Vannbord montert på hele boligen, utbygget og garasjen
- Nye takrenner og nedløpsrør til huset og garasjen
- Alu- profilert tak montert på hagestuen
- Fuktsikring av hagestuen og hele baksiden av huset
- Nytt bad i hovedleiligheten i 1.etasje

2019:
- Kjøkkenet ble pusset opp

2016:
- Montert gjerde rundt hele eiendommen
- Trefjerning på forside av huset, utført av Os kommune

2013:
- Utbygging ved kjøkken og soverom i hovedleilighet i 2. etasje
- Rekkverk montert på terrasse
- Nye H- vinduer
- Brønner, mur og forstøtningsmur etablert langs hele forsiden av huset
- Vaskerom og boder i 2. etasje rehabilitert

2012:
- Utleieleilighet i 1.etasje rehabilitert med nytt kjøkken og bad
- Kjerneboring og etablering av ny inngang med bod til utleieleiligheten
- Vindu skiftet
- Tilpasset Elfa-hyller montert
- Fuktsikring utført av ABO
- Ny platting på hovedterrassen
- Pressement utført av Håvardstun
- Terrassemarkiser montert

2003:
- Nytt kjøkken fra Heggland Heiltre AS
- Nye varekabler i flislagt gulv

2001:
- Rom under terrasse bygget

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad 1.etg - utleiedel: - Pusset opp i ca. 2012 - Rørlegger service Engevik AS - Murer: Gulv og membran og flislegging av vegger er utført av bekjente/familie som er fagfolk, men på dugnad. - Rød elektro AS Bad i 1.etg - hoved leilighet - Pusset opp i ca. 2020 - Murer: Flislegger Vidar Lyssand - Elektriker: Rød elektro AS - Rørlegger Bastiansen AS med rør fornying til vaskerom 1.etasje Bad i 2.etg - hoved leilighet - Pusset opp i ca. 2020 - Rørlegger Varme & Rørteknikk AS med rørfornying - Murer: Snorre Birkeland eget firma. - Elektrisk: Rød elektro AS -Tømerfirma Preben Lyssand total renovering dvs.nye standere og isolasjon. Bad i 2.etg - hoved leilighet / tilleggs bad: - Bygget i ca. 2000 (husker ikke nøyaktig årstall) Vaskerom i 2.etg - hoved del - Pusset opp 2013 - Elektriker: Rød Elektro AS - Murerarbeid og rørlegger arbeid og tømrer arbeid: Byggmester Oddvar Drange senka taket med, og laga god avfuktings opplegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Se svar over hvem som har vært murer og hvem som har utført på dugnad Rørlegger service Engevik utleieleilighet. Rørlegger Bastiansen AS. 1.etasje hoved leilighet Varme og Rørteknikk AS 2.etasje hoved leilighet. Ekstra bad hoved/leilighet ved hage stuen husker ikkje.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Bad 1.etasje og 2.etasje total ombygging av fagfolk med nye standarder og isolasjon. Vaskerom med nedsenket tak med ventilasjonsvifte. Arbeidet ble utført av Byggmester Odvar Drange i ca. 2013

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ca. 2008 - Nytt tak, men ikke på det nye tilbygget og gangen. ca. 2012 - Ny terrasse over utleiedelen, ut fra stuen i 2.etg. Utført av Fløysand tak. Pressbetongen ble utført av entreprenør Trygve Håvardstun. Ca. 2013 - Terrassen utenfor soverommet og kjøkkenet er bygget på. Ca. 2020 - Alpha service: Aluminum vannbord på huset og carporten, nye takrenner og fornyet pipehetten. Råte i drage på delvis tak utvendig. Har hatt Styrvoll på befaring, og dette kan utbedres med nytt beslag. Noen vinduer i tilbygget i taket er punktert, samt i boligen (trappeoppgangen i andre etasje). Det ble oppdaget fukt på baksiden av boligen p.g. av dreneringsrør ble åpnet opp fra nabo. Tok LANG tid før eg oppdaget det .EG har utbedret det på naboeiendommen - EPS fuktsikring Fukt 1 AS utbedret fukten ved å montere elektroosmose i veggene i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Drenerings rør fra nabo åpent fall til min eiendom, som pågikk gradvis over lang tid uten å finne årsaken Måtte verne om min eiendom med diverse tiltak.EG har utført arbeid på naboeiendommen, og no ok. Utbedring: koplet på rør ca. 3 år siden (2023), for å lede vannet vekk. Det er også lagt rør for å fjerne overflate vatn. Dette er utbedret av egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke de siste 3 årene.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er utført av fagfolk, men jeg husker ikke hvem, dette var i ca. 2002. Det ble lagt opp elektrisk rør til boblebad.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tilbygg på baksiden av huset og bruksendring er godkjent og det foreligger ferdigattest. Husker ikke hvem som utførte tømrerarbeidet. Bruksendring i kjelleren er godkjent.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Har ikke oljetank

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Muren i front er har stått fra gammelt av. Den ble rehabilitert ca. i 2011 med skudemur av Brødrene Døsen AS.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Pipen ute i hagen er murt inn med pyntestein, slik at det blir mindre vedlikehold.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar:
- Fukt etter skade fra terrassen er kommentert tidligere.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Om sommeren har det til tider vært maur i boligen. Det er blitt observert skjeggkre. Ikke noe som har plaget meg, derfor er det ikke gjort andre tiltak enn feller. Det har vært lite i fellene. Har hatt mus på loftet, men ikke de siste årene.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja
Beskriv:
- Ja, se i matrikkelen. Har leid ut for kr. 10 000,- til en stabil leietaker. Han er flyttet ut i forbindelse med salget.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Se meglers kommentar i salgsoppgaven.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Jeg har fått nabovarsel på parkeringsanlegget. Jeg har også fått nabovarsel om at naboen har fått nye grensemerking.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke noe som jeg kommer på.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Lasse Fjæra Skåtøy

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp
- Takrenner og nedløp er av metall og plast
- Utvendige beslag over vindskier i treverk
- Pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel
- Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon, med liggende og stående bordkledning
- Malte trevinduer, hvorav de fleste er beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass
- Ytterdører i treverk
- Malt balkongdør i tre
- Skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags glass
- Terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer
- Betongtrapp med glassrekkverk
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Varmtvannsbereder/tank
- Terrengforhold
- Overflater, vegger og himling på bad 2 i 1.etasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Yttervegger/veggkonstruksjon

- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater gulv
- Overflater vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv.)
- Fuktsikring og drenering
- Overflater, vegger og himling på bad i 1.etasje
- Overflater gulv på bad i 1.etasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i 1.etasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom
- Dokumentasjon for våtrom på bad 2 i 1.etasje
- Overflater gulv på bad 2 i 1.etasje
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad 2 i 1.etasje
- Sanitærutstyr og innredning
- Overflater gulv på bad i kjeller
- Avtrekk i stue/kjøkken i kjellerleilighet
- Teknisk anlegg i badstue i kjellerleilighet
- Dokumentasjon for våtrom på bad/vaskerom i kjellerleilighet
- Overflater gulv på bad/vaskerom i kjellerleilighet
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad/vaskerom i kjellerleilighet
- Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom i kjellerleilighet
- Ventilasjon på bad/vaskerom i kjellerleilighet

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad 2 i 1.etasje
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i kjeller
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad/vaskerom i kjellerleilighet

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Statuer i hagen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Megler har bistått kunden etter beste evner med å opprette energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Elektrisk oppvarming
- Elektriske varmekabler i gulv
- Luft-til-luft varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 758,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 23 758,- i 2026. I dette inngår gebyr for festeavgift, vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

Hovedforfall for kommunale gebyr er 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 10 000,- per år.
- Kabel-tv/internett fra Bergen Fiber kr. 1 099,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 584 493,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 337 973,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
KLP Skadeforsikring
Polisenr: 13776413

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Bergen Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 975 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. I basiskart er eiendommen tegnet inn med røde grenselinjer, noe som indikerer høy nøyaktighet.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Laksavegen 7, en fantastisk beliggenhet med panoramautsikt over Bjørnafjorden!

Høyt, fritt og usjenert, med en spektakulær panoramautsikt over Bjørnafjorden og innseilingen til Os kai! Her får du en sjelden kombinasjon av fredelige, naturskjønne omgivelser og en svært sentral beliggenhet, kun få minutters gange fra hjertet av Os sentrum.

Eiendommen ligger flott til på en høyde, med en tilbaketrukket og skjermet plassering som gir en herlig følelse av privatliv. Her kan du nyte den storslåtte utsikten over fjorden, følge båtlivet på sjøen og oppleve de vakre omgivelsene fra egen terrasse. Med en flott hage og to herlige terrasser ligger alt til rette for lange sommerdager, hyggelige sammenkomster og avslappende stunder i solen.

Det som virkelig gjør denne beliggenheten spesiell, er kombinasjonen av utsikt, usjenert plassering og umiddelbar nærhet til sentrum. Til tross for den fredelige beliggenheten er det ifølge selger kun 2–3 minutters gange til Os sentrum og bussterminalen. Her finner du et godt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi Moberg eller Rema 1000, begge innen kort gangavstand.

For deg som setter pris på sjøen og et aktivt friluftsliv, er dette et ypperlig utgangspunkt. En kort spasertur unna finner du populære Mobergsvikjo, med flotte bademuligheter og hyggelige rekreasjonsområder ved sjøen. Like i nærheten ligger også Oseana kunst- og kultursenter, med et variert kulturtilbud, restaurant og en fantastisk beliggenhet ved fjorden.

Turmulighetene er mange, med både Liafjellet og Borgafjellet som populære turmål i nærområdet. Her kan du nyte flotte naturopplevelser og fantastisk utsikt, enten du ønsker en kort ettermiddagstur eller en lengre tur i fjellet.

Området er etablert, rolig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og hyggelige naboforhold. Her kan både store og små trives, med nærhet til naturen og alle hverdagens nødvendigheter.

Eiendommen har vært i samme eie i hele 50 år, noe som vitner om et hjem og en beliggenhet selger har satt stor pris på. Med sin høye og frie plassering, fantastiske fjordutsikt, flotte uteområder og gangavstand til sentrum byr Laksavegen 7 på kvaliteter det er lett å forelske seg i.

Her bor du med fjorden som nærmeste blikkfang, naturen rett utenfor døren og sentrum bare noen få skritt unna, en kombinasjon som virkelig må oppleves!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.02.1976. Ferdigattest gitt for eiendommen gnr. 52 bnr. 168.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.10.2026. Ferdigattest gitt for tilbygg bolig.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.10.2026. Ferdigattest gitt for bruksendring tilleggsdel til hoveddel.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger:
Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- På siden av huset over carporten er det satt inn ett større vindu, fremfor de godkjente tre små
- Ved ene inngangen er det satt inn et større vindu
- På fremsiden av huset er det satt inn ett stort og to mindre vinduer, fremfor to store
- Mur utenfor huset er fjernet og bygget opp igjen, tiltaket kan være søknadspliktig

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel på at det skal bygges et parkeringsanlegg i sentrum, samt at naboen har fått ny grensemerking.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr./bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4624/52/168:
Tinglyst 10.05.1973 - Dokumentnr: 3719 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Omhandler eldre gaveskjøte av parsell med tillhørende bruksrett til vei.

Tinglyst 16.12.1960 - Dokumentnr: 7441 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:85
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler eldre skjøte hvor det fremkommer bruksrett til gangsti over parsellen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 920,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 133 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Laksavegen 7

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	6 min 3.3 km
Borgafjellet barneskule (1-7 k... 250 elever, 14 klasser	7 min 3.6 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	7 min 4 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	8 min 3.7 km

Offentlig transport

Osøyro terminal Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 28.2 km
Bergen Flesland	21 min

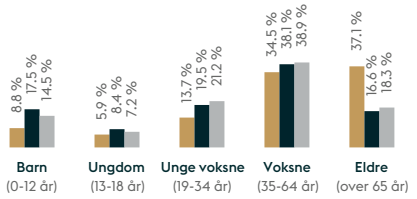
Barnehager

Os barnehage (0-5 år) 112 barn	21 min 1.8 km
Kuvågen naturbarnehage (1-5 år... 103 barn	23 min 1.9 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (... 98 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Osøyro	5 min
Coop Extra Irisgården	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Moberg	747	427
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kolabakkane ballplass	7 min
St Hanshaugen nærmiljøanlegg,b...	8 min
Aktiv365 Xpress Os	7 min
Energi Treningssenter Os	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Laksavegen 7, 5200 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 52, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22719-1017 **Eiendomsverdi ref nr:** OD1145

Autorisert foretak: Skåtøy Byggconsult AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Lasse Skåtøy
Uavhengig Takstingeniør
post@skaatoy-byggconsult.no
476 33 312

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er over 50 år gammel. Deler
av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert, men det er påregnlig og forvente vedlikehold og hyppigere inspeksjoner. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Det er utvendige beslag over vindskier i treverk.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduer fra forskjellig tidsepoker alt i fra byggeår og frem til 2019
Vinduene er malte trevinduer, hvorav de fleste er beslått med aluminium. Det er 2-lags isolerglass.
Ytterdørene er ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags glass.
Dører er fra byggeår til nyere dato.
Det er en takterrasse over deler av utleie del. utbedret etter vannlekkasje år Ca. 2013
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Betongtrapp med glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe.
Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Trappen er en malt tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdører og profilerte dører, med glassfelt i en dør.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon.
Dokumentasjon framlagt med kvitteringer på utført arbeid
Våtrrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 19 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Dokumentert med faktura for utført arbeid.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak vask, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1.Etasje › Bad 2
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførende eller produkter som er brukt.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har svakt fall mot sluk.
Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Tilstøtende vegg er yttervegg

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall i dusjsone.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Tilstøtende rom er kjøkken i leilighet.

Våtrom › Kjeller leilighet › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførende eller produkter som er brukt.
Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt fall mot sluk.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vegger i våtsone er yttervegg og betong.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt. Delvist oppusset i nyere tid.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Det er en badstue med tilkomst fra bad i utleie del.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har hovedsakelig fått nytt røropplegg etter hvert som våtrom er pusset opp. Det er fortsatt intakte kobberrør i bruk til noen områder.

Det er to sikringsskap i boligen. i hoveddel og utleiedel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Eier opplyser at det tidligere har vert problem med fukt i betongvegg inn mot fjell.
Det er gjort tiltak for å utbedre fukt inntrenging og det har ikke vert observert fukt siden.
Det er montert eps murtørker og det er gjort tiltak med drenering utvendig.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Det er opparbeidet forstøtningsmur langs hele fronten av eiendommen av typen skudesteins mur.
Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

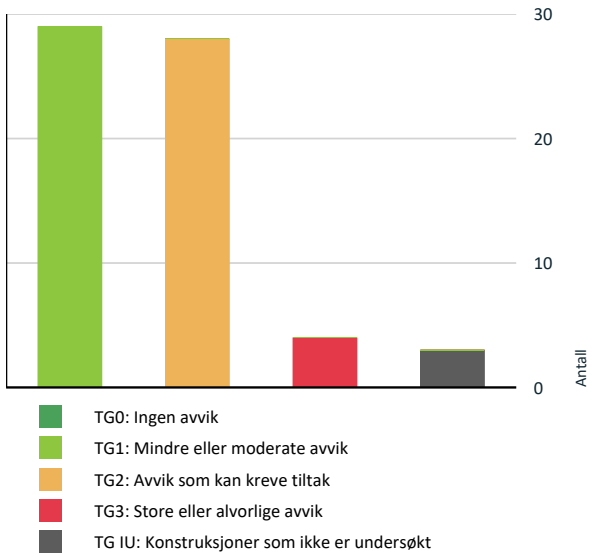
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

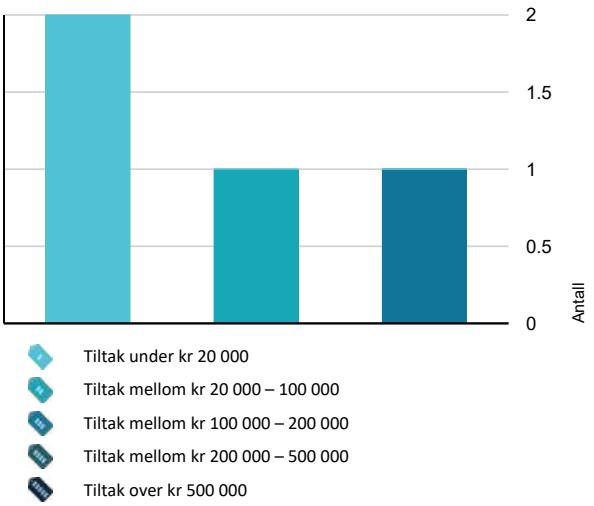
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller leilighet > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.	
⚠	Avvik: Trapp bygget av tre bør undersøkes nærmere om den mør erstattes med ny. Tegn til råte.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg Bakside av hus mot fjell i hoved etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Det er utvendige beslag over vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Tilstandsrapport

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Merker av fukt enkelte plasser på sutak og sperr, det er foretatt fuktmåling uten utslag på fukt.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Enkelte tilfeller av råte i bordkledning, Det er observert varierende musetetting rundt bolig, Grunnet beliggenhet inn mot fjellsiden er det vanskelig å etablere fullstendig musetetting rundt bolig.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra forskjellig tidsepoker alt i fra byggeår og frem til 2019
Vinduene er malte trevinduer, hvorav de fleste er beslått med aluminium. Det er 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

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

Det er observert punkterte glass ved trappeoppgang og i tak i vinterhage

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre, med 2-lags glass.
Dører er fra byggeår til nyere dato.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en takterrasse over deler av utleie del. utbedret etter vannlekkasje år Ca. 2013

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Avvik: Trapp bygget av tre bør undersøkes nærmere om den mør erstattes med ny. Tegn til råte.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.



Tilstandsrapport





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er på vist råte i sperr og drager ved takoverbygg utenfor stue i hoved etasje.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

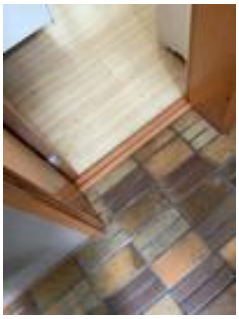
Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Det er påvist riss/sprekker på fliser ved inngangsparti og i vinterhage.
Det er knirk i gulv i gang ved trapp 2 etasje.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Hull i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Hull bør tettes

Det er observert hull i vegg i gang som leder ut til vinterhage (dørhåndtak har gått igjennom gips vegg)

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt høydeforskjell på soveroms og kjøkken gulv i 2 etasje over 15 mm

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Målt i inspeksjonsluker og overflatesøk uten utslag på fukt.
Eier opplyser at det tidligere har vert problem med fukt i betongvegg inn mot fjell.
Det er gjort tiltak for å utbedre fukt inntrenging og det har ikke vert observert fukt siden.
Det er montert eps murtørker og det er gjort tiltak med drenering utvendig.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er formpressede innerdører og profilerte dører, med glassfelt i en dør.



Tilstandsrapport





TG 2 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Det er til tider observert maur på kjøkken i utleie del og enkelte tilfeller av skjeggkre. Det har tidligere vert gjort tiltak grunnet mus i etasje skille i hoved del. Her blei himling revet og bygget opp med ny isolasjon og takplater.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017, og det foreligger faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Dokumentasjon framlagt med kvitteringer på utført arbeid

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 19 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring









1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentert med faktura for utført arbeid.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluk befinner seg under vaskeroms innredning.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak vask, uten å påvise unormale forhold.





1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførende eller produkter som er brukt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader som løse eller defekte fliser og fuger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og videre nedbrytning av materialer.

Det er hull i flislagt vegg i dusjsonen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har svakt fall mot sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist sprekker i fliser.

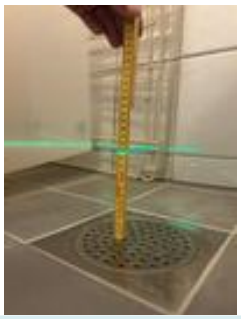
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.





1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegg er yttervegg

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall i dusjsone.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

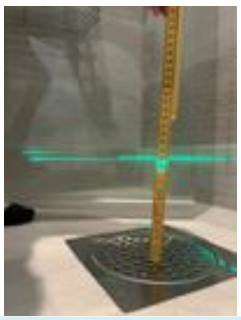
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulv er tilnærmet flatt utenfor dusjsone.





KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende rom er kjøkken i leilighet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførende eller produkter som er brukt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt fall mot sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

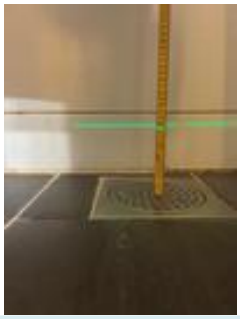
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere sluk ved varmtvannsbereder.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG BU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vegger i våtsone er yttervegg og betong.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Betongvegger

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt. Delvist oppusset i nyere tid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER LEILIGHET > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er en badstue med tilkomst fra bad i utleie del.

KJELLER LEILIGHET > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Badstue.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.Boligen har hovedsakelig fått nytt røropplegg etter hvert som våtrom er pusset opp. Det er fortsatt intakte kobberrør i bruk til noen områder. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Rør i bolig er fornyet ved oppussing av våtrom på aktuelle plasser. Det er fortsatt rør i bolig fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det står to vvt på bad i utleie del, begge på ca 200 liter. De er fra 2008 og 2012

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..

Synlig korrosjon rundt vannrør på vvt fra 2008.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er to sikringsskap i boligen. i hoveddel og utleiedel.
Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter Februar 2019.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger samsvarserkæring for arbeid som er utført i nyere tid. Boligen er 50 år og

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert EPS-Fuktsikring i tilbygg mot fjell i hoved etasje.
Dette for å stoppe kapillæroppsug og fuktvandring i mur og skal gjøre vegger tørre uten behov for graving (opplysninger fra produsent)



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vert problem med fukt i betongvegg inn mot fjell.
Det er gjort tiltak for å utbedre fukt inntrenging og det har ikke vert observert fukt siden.
Det er montert eps murtørker og det er gjort tiltak med drenering utvendig.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er opparbeidet forstøtningsmur langs hele fronten av eiendommen av typen skudesteins mur.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Bolig ligger inn mot fjell i bakkant.
Tiltak er utført for å hindre fukt inntrenging i bolig.
Ingen umiddelbar kostnad, det anbefales å følge med om det utvikler seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av ukjent type, og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Avvik: Trapp bygget av tre bør undersøkes nærmere om den mør erstattes med ny. Tegn til råte.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det foreligger samsvarserkæring for arbeid som er utført i nyere tid. Boligen er 50 år og

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje/carport med oppstillingsplass til 2/3 biler. Den er bygget på en konstruksjon av søyler med drager og ståltak. Det er halvvegger av betong og vegg med spiler over dette.
Carporten måler totalt 57 m2 inkludert en bod på ca. 12 m2

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	136			136	49
Kjeller	44			44	
Kjeller leilighet	66			66	
SUM	**246**				**49**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom, bod, bad 2, utestue, hall m/trapp, gang		
Kjeller	Bad, soverom, soverom 2, hall m/trapp		
Kjeller leilighet	Stue/kjøkken, badstue, bad/vaskerom, soverom, bod, soverom 2, entré		

Kommentar

1. Etasje:

Soverom- 14,9 m2
Bad- 10 m2
Stue/kjøkken- 60,8 m2
Vaskerom- 4,9 m2
Bod- 2 m2
Bad 2- 2,8 m2
Utestue- 12,2 m2
Hall m/trapp- 12,6 m2
Gang- 8,8 m2

Kjeller hoved del:

Bad- 2,5 m2
Soverom- 9,6 m2
Soverom 2- 10,1 m2
Hall m/trapp- 17,9 m2

Kjeller leilighet:

Stue/kjøkken- 27,6 m2
Badstue- 2,4 m2
Bad/vaskerom- 7,4 m2
Soverom- 5,4 m2
Bod- 2 m2
Soverom 2- 8,5 m2
Entré- 4,2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Carport		57		57	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Lasse Skåtøy	Takstingeniør
	Svanhild Lyssand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	52	168		0	975.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Laksavegen 7

Hjemmelshaver
Lyssand Svanhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Laksavegen i Bjørnafjorden kommune. Området er et etablert boligområde med kort avstand til Os sentrum og de fleste daglige servicetilbud. Det er også god forbindelse til Bergen og øvrige deler av kommunen. I nærområdet finnes skole, barnehage, butikker og gode muligheter for friluftsliv

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Laksavegen. Det er bilvei frem til eiendommen, med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein og plattinger. Det er opparbeidet bed med beplanting rundt på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken.
Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svanhild Lyssand	9578-5999-4-2843236	2026-10-28 08:19:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0122/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laksavegen 7, 5200 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Svanhild Lyssand

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1976

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 13776413
Forsikret i: KLP skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg - utleiedel: - Pusset opp i ca. 2012 - Rørlegger service Engevik AS - Murer: Gulv og membran og flislegging av vegger er utført av bekjente/familie som er fagfolk, men på dugnad. - Rød elektro AS Bad i 1.etg - hoved leilighet - Pusset opp i ca. 2020 - Murer: Flislegger Vidar Lyssand - Elektriker: Rød elektro AS - Rørlegger Bastiansen AS med rør fornying til vaskerom 1.etasje Bad i 2.etg - hoved leilighet - Pusset opp i ca. 2020 - Rørlegger Varme & Rørteknikk AS med rørfornying - Murer: Snorre Birkeland eget firma. - Elektrisk: Rød elektro AS -Tømerfirma Preben Lyssand total renovering dvs.nye standere og isolasjon. Bad i 2.etg - hoved leilighet / tilleggs bad: - Bygget i ca. 2000 (husker ikke nøyaktig årstall) Vaskerom i 2.etg - hoved del - Pusset opp 2013 - Elektriker: Rød Elektro AS - Murerarbeid og rørlegger arbeid og tømrer arbeid: Byggmester Oddvar Drange senka taket med, og laga god avfuktings opplegg.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over hvem som har vært murer og hvem som har utført på dugnad Rørlegger service Engevik utleieleilighet. Rørlegger Bastiansen AS. 1.etasje hoved leilighet Varme og Rørteknikk AS 2.etasje hoved leilighet. Ekstra bad hoved/leilighet ved hage stuen husker ikkje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Bad 1.etasje og 2.etasje total ombygging av fagfolk med nye standarder og isolasjon. Vaskerom med nedsenket tak med ventilasjonsvifte. Arbeidet ble utført av Byggmester Odvar Drange i ca. 2013

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca. 2008 - Nytt tak, men ikke på det nye tilbygget og gangen. ca. 2012 - Ny terrasse over utleiedelen, ut fra stuen i 2.etg. Utført av Fløysand tak. Pressbetongen ble utført av entreprenør Trygve Håvardstun. Ca. 2013 - Terrassen utenfor soverommet og kjøkkenet er bygget på. Ca. 2020 - Alpha service: Aluminum vannbord på huset og carporten, nye takrenner og fornyet pipehetten. Råte i drage på delvis tak utvendig. Har hatt Styrvoll på befaring, og dette kan utbedres med nytt beslag. Noen vinduer i tilbygget i taket er punktert, samt i boligen (trappeoppgangen i andre etasje). Det ble oppdaget fukt på baksiden av boligen p.g. av dreneringsrør ble åpnet opp fra nabo. Tok LANG tid før eg oppdaget det .EG har utbedret det på naboeiendommen - EPS fuktsikring Fukt 1 AS utbedret fukten ved å montere elektroosmose i veggene i 2020.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenerings rør fra nabo åpent fall til min eiendom, som pågikk gradvis over lang tid uten å finne årsaken Måtte verne om min eiendom med diverse tiltak.EG har utført arbeid på naboeiendommen, og no ok. Utbedring: koplet på rør ca. 3 år siden (2023), for å lede vannet vekk. Det er også lagt rør for å fjerne overflate vatn. Dette er utbedret av egeninnsats.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke de siste 3 årene.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført av fagfolk, men jeg husker ikke hvem, dette var i ca. 2002. Det ble lagt opp elektrisk rør til boblebad.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på baksiden av huset og bruksendring er godkjent og det foreligger ferdigattest. Husker ikke hvem som utførte tømrerarbeidet. Bruksendring i kjelleren er godkjent.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muren i front er har stått fra gammelt av. Den ble rehabilitert ca. i 2011 med skudemur av Brødrene Døsen AS.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Pipen ute i hagen er murt inn med pyntestein, slik at det blir mindre vedlikehold.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Fukt etter skade fra terrassen er kommentert tidligere.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Om sommeren har det til tider vært maur i boligen. Det er blitt observert skjeggkre. Ikke noe som har plaget meg, derfor er det ikke gjort andre tiltak enn feller. Det har vært lite i fellene. Har hatt mus på loftet, men ikke de siste årene.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ja, se i matrikkelen. Har leid ut for kr. 10 000,- til en stabil leietaker. Han er flyttet ut i forbindelse med salget.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Se meglers kommentar i salgsoppgaven.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Jeg har fått nabovarsel på parkeringsanlegget. Jeg har også fått nabovarsel om at naboen har fått nye grensemerking.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe som jeg kommer på.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0122/26

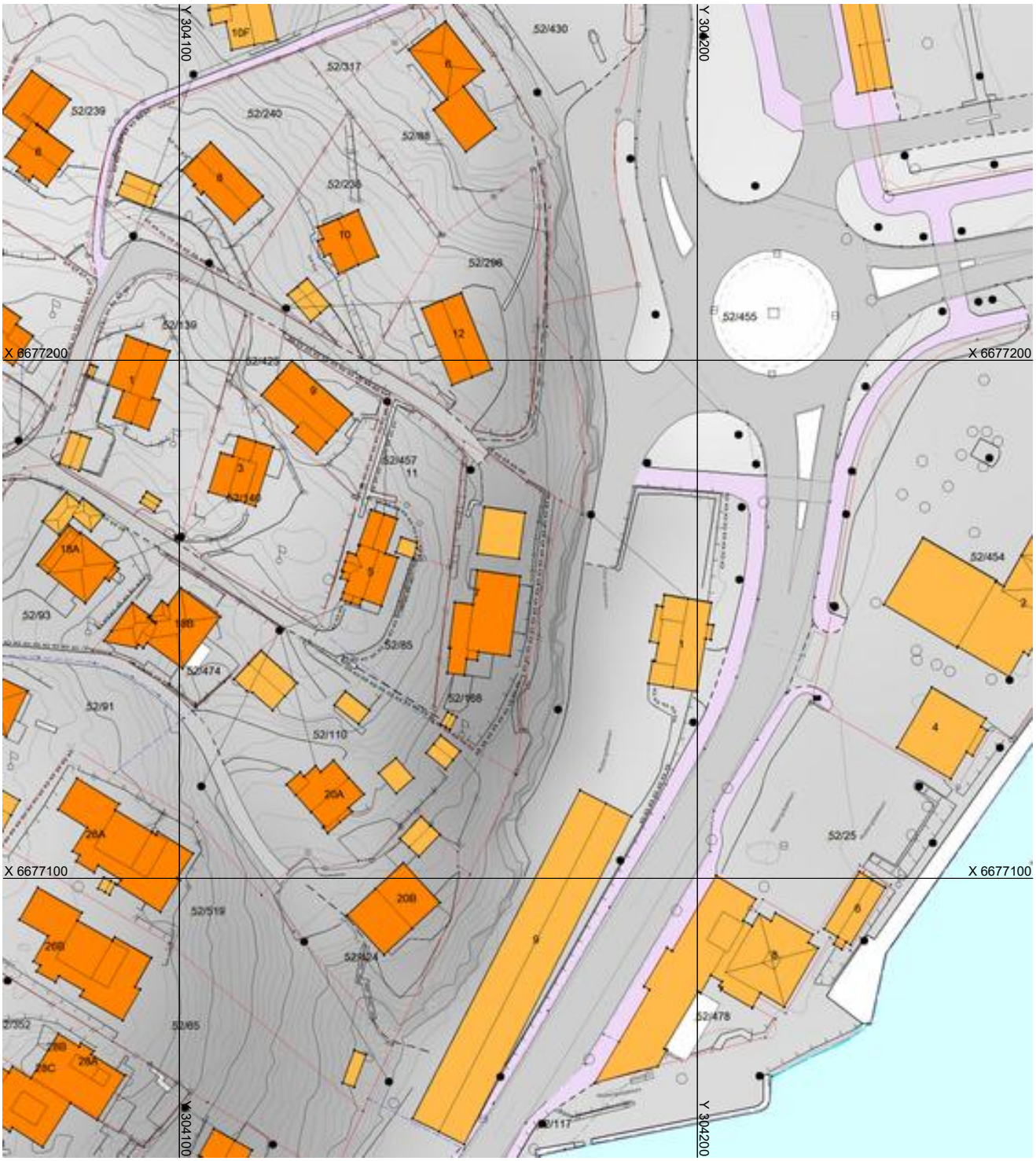
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 52/168
Adresse: Laksavegen 7, 5200 OS
Målestokk: 1:1000
Dato: 31.07.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

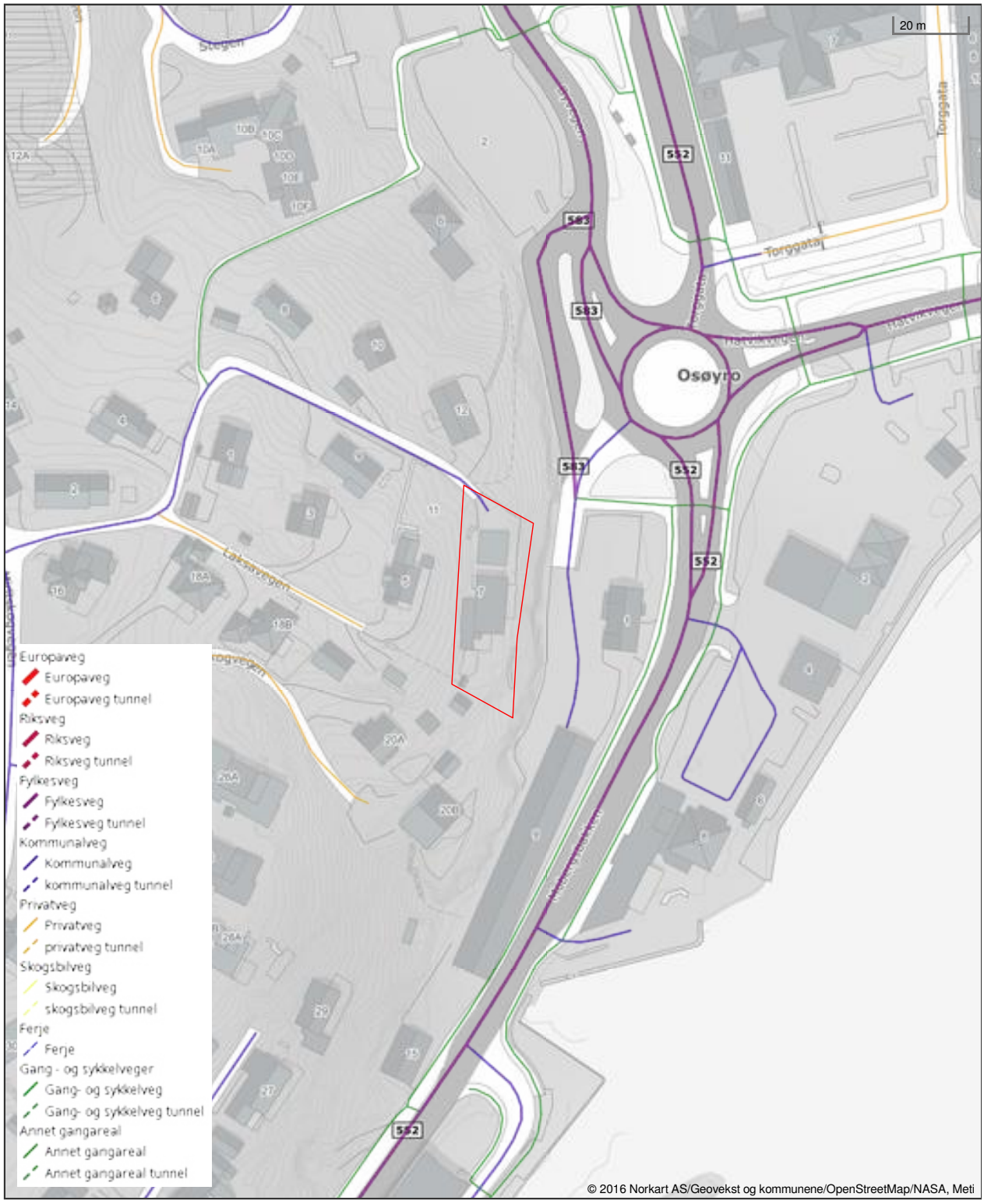
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 30.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/168//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 30.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/168//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

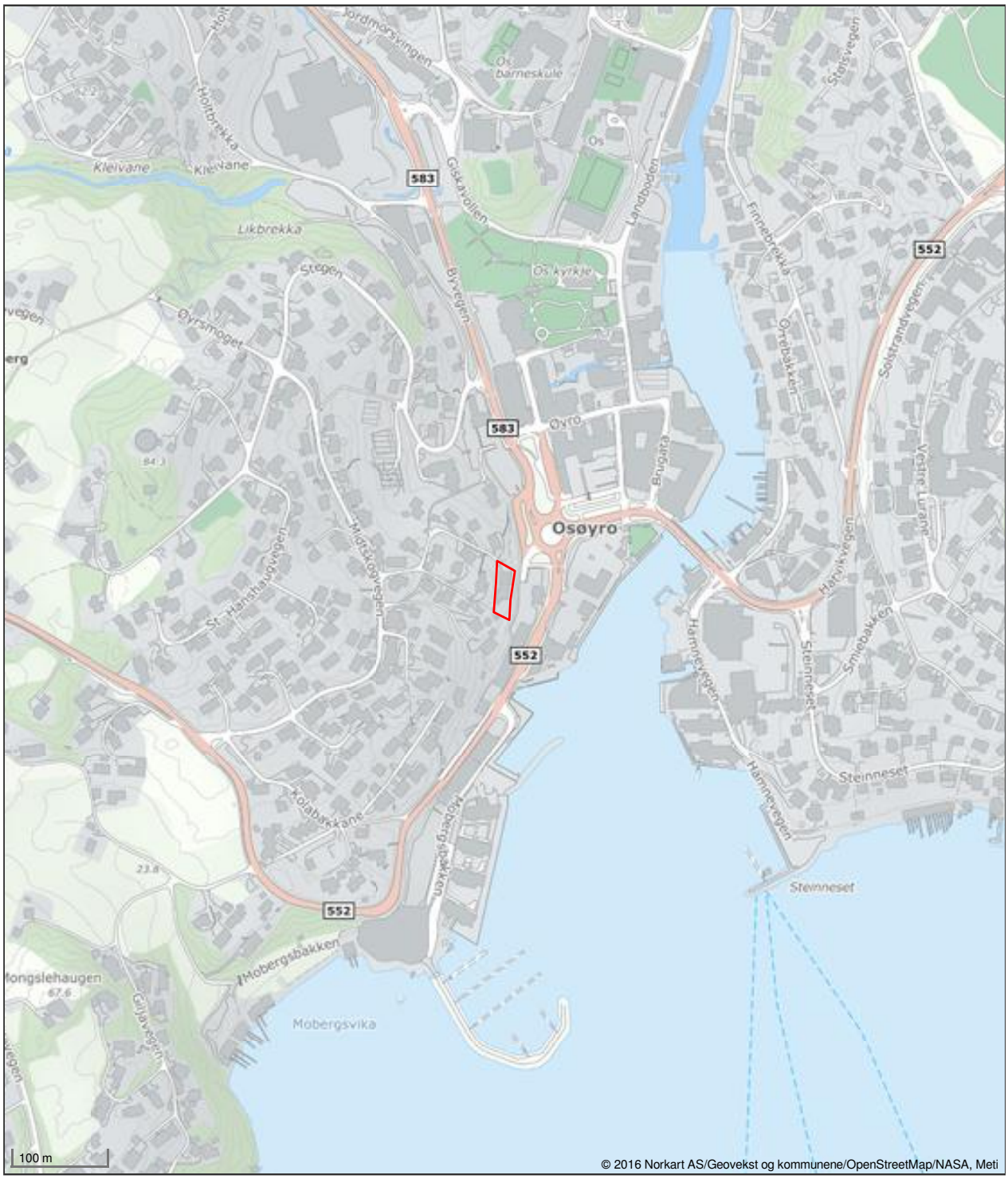
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	975,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677134	**Øst**	304152	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677124,34	304158,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	8,17	
2	6677130,11	304149,09	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	10,84	
3	6677160,12	304152,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	
4	6677184,41	304155,12	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	24,44	
5	6677172,83	304173,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,95	
6	6677141,63	304167,41	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	31,84	
7	6677120,02	304165,2	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,72	

Utskriftsdato: 30.07.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 52/168//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/168
Adresse:	Laksavegen 7, 5200 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☒JA ☐NEI	
Eigedomen er avsett til:	Bustadområde

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	20231400 Parkeringsanlegg i fjell og kollektivterminal, Osøyro

BJØRNA FJORDEN
KOMMUNE

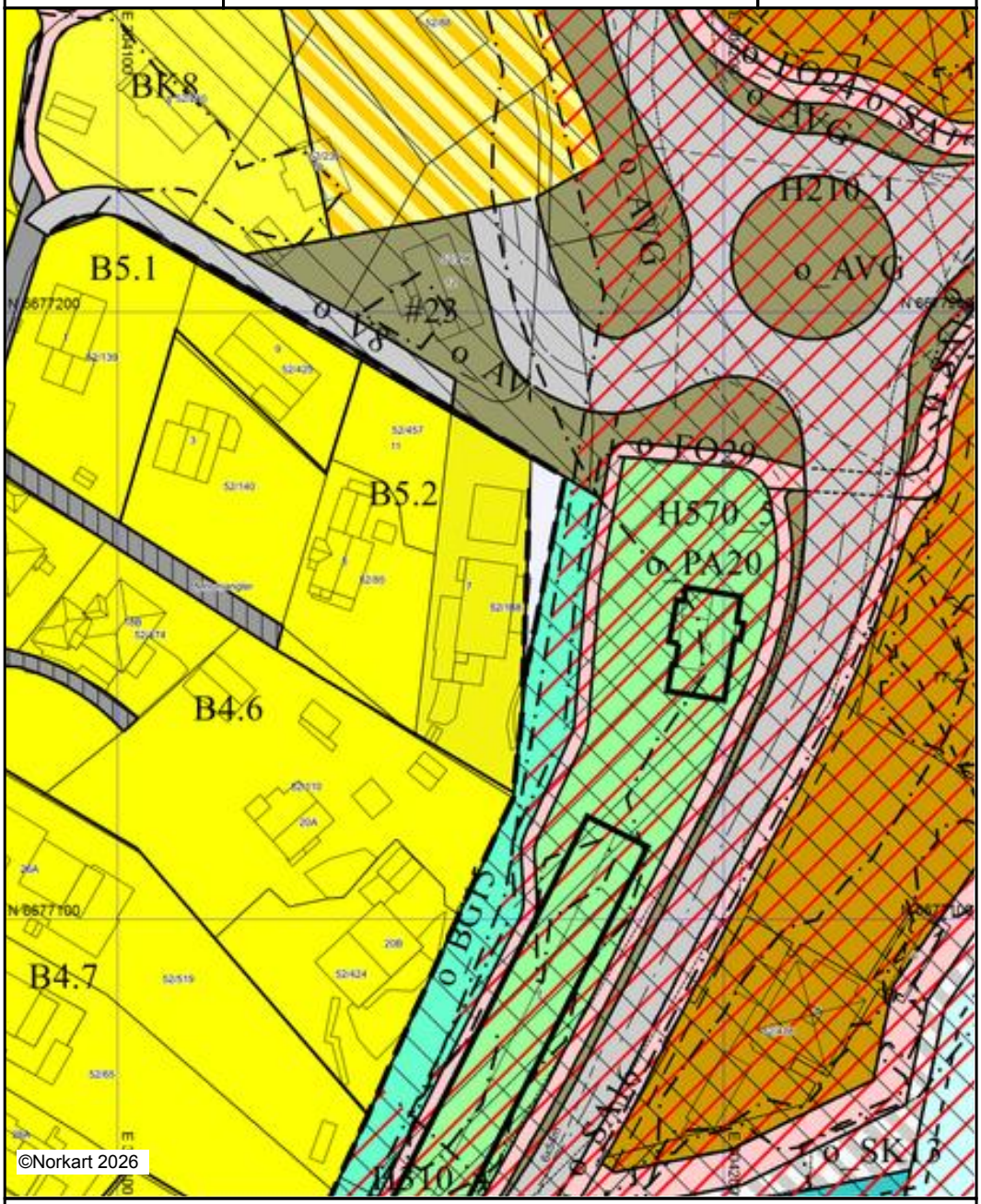
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/168
Adresse: Laksavegen 7
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



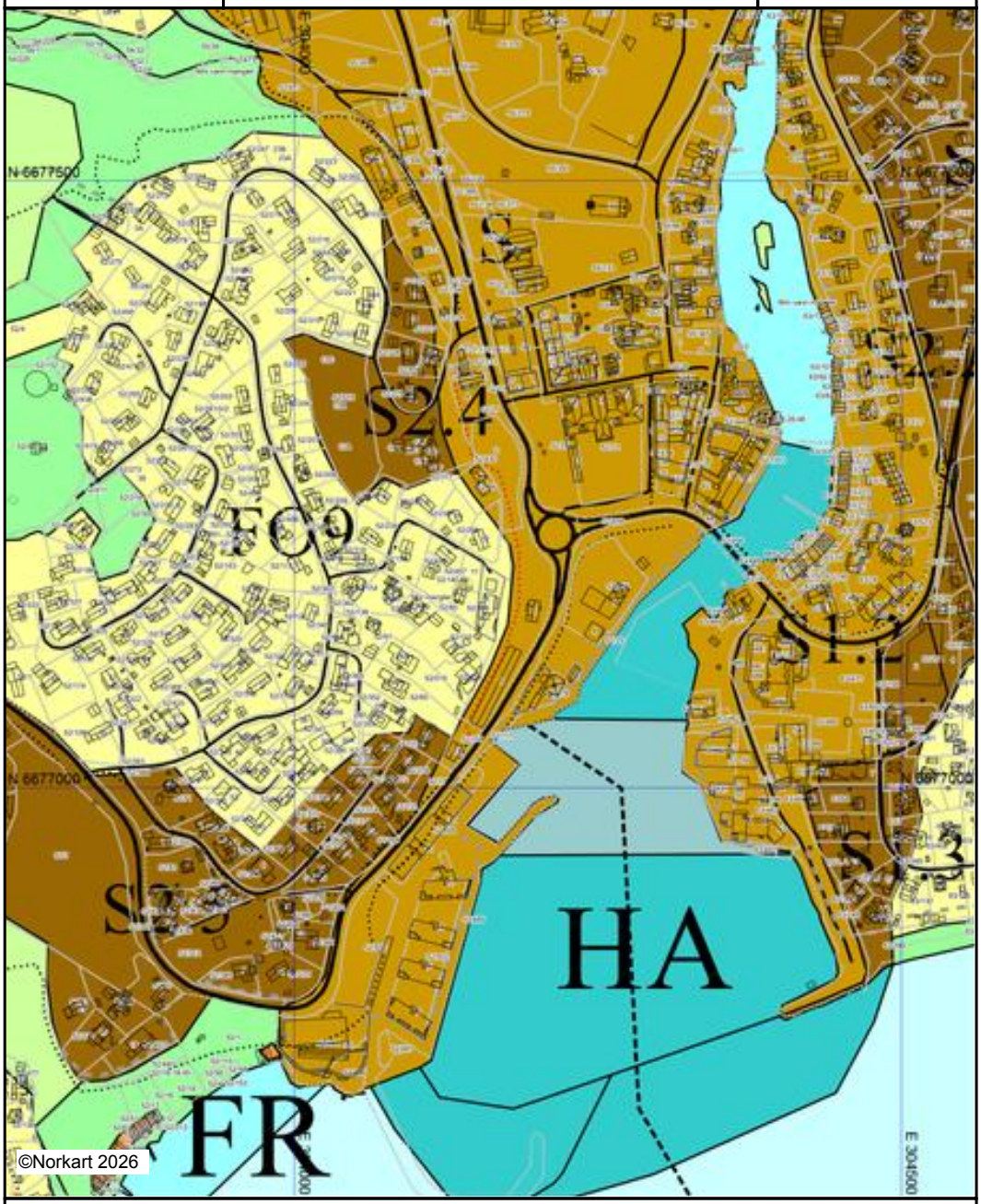
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/168
Adresse: Laksavegen 7
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

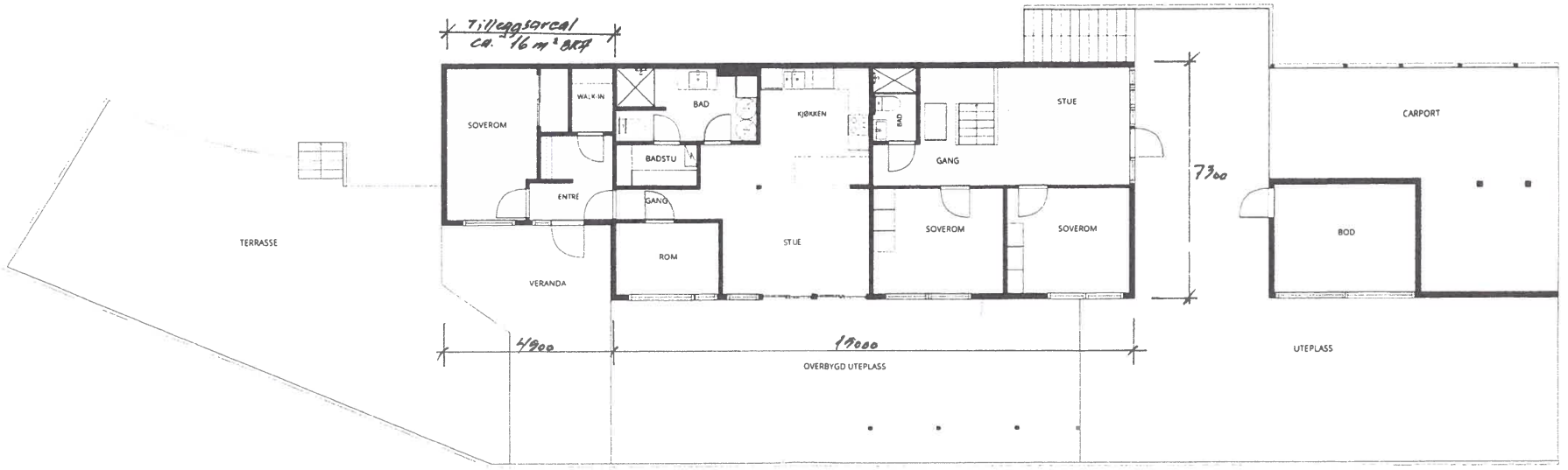
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





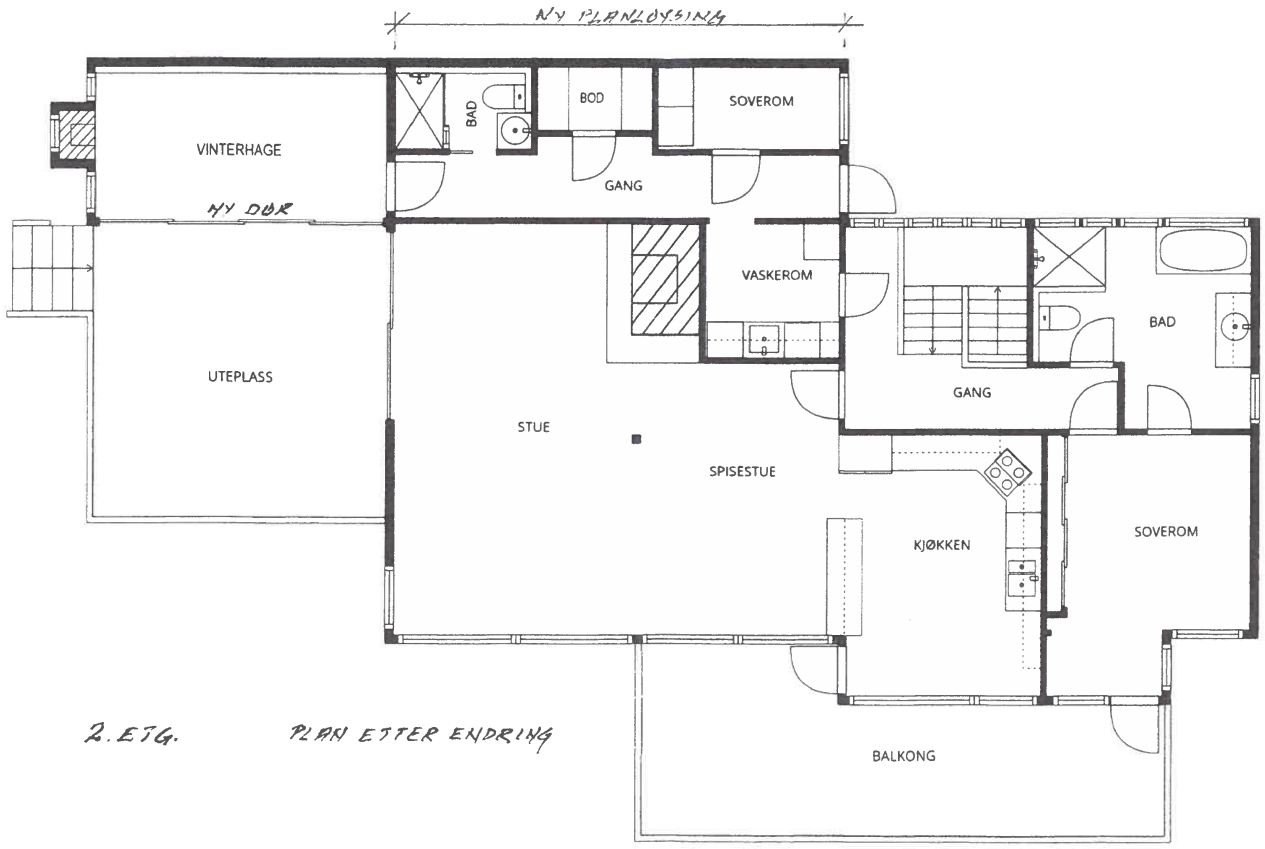
1. ETG.

PLAN ETTER ENDRING

E-3

LAKSHAVEGEN 7, GNR. 52 - BRNR. 168 OKT. -26

Bjørnafjorden kommune 06.10.2026



2. ETG. PLAN ETTER ENDRING

E-5

LAKSEVEGEN 7, GNR. 52 - BNR. 168 OKT. - 26



OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Løpe nr.	Seksjon:	Saksh.
05286/02		GHE

09 OKT 2002

Ar/Saksnr. 02/01859 Dok.nr. 001
Ark.kode P MA 52/168
Ark.kode S
Kassasjon Gradering

VEDLEGG D4

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Godkj.

Bustad
Njål Eidhammer

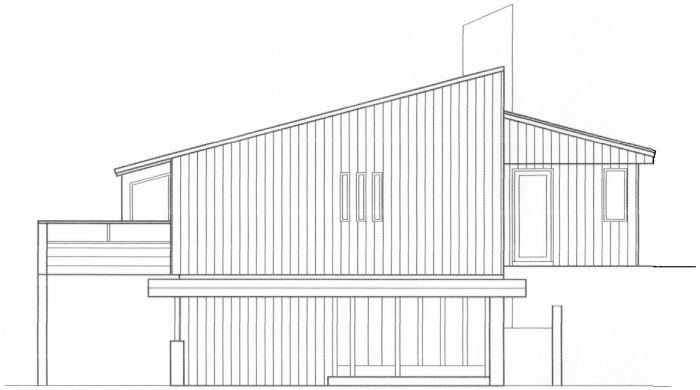
Endret fasade

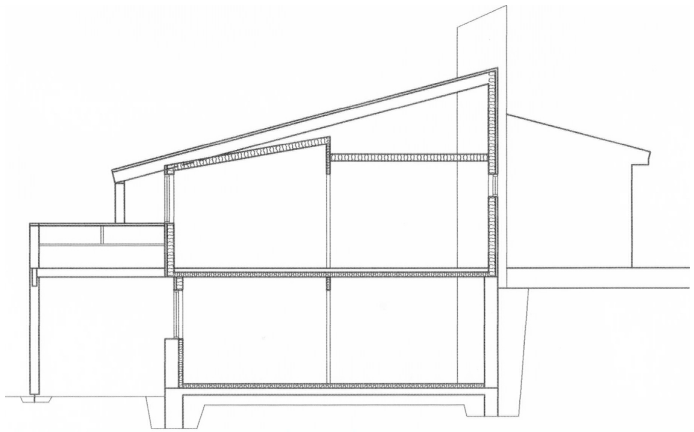
Sted: Os
Dato: 04.10.02
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: O. Lyssand

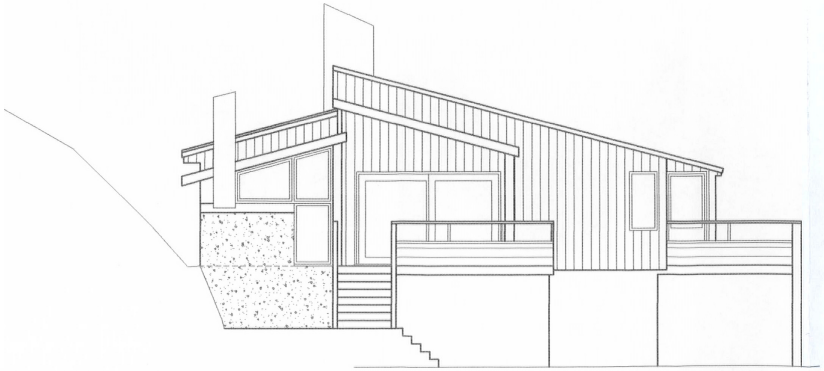
Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.
0008.002 04

ABO arkitektkontoret ABO ans
Brugaten 3200 Os – Postboks 291 5301 Os – Telefon 56 30 11 21 – Fax 56 30 26 63

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S







OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Løpe nr. 01528 6/02 | Seksjon: | Saksh. GHE

09 OKT 2002

Ar/Saksnr 02/01853 | Dok.nr. 001

Ark.kode P. MA 52/168

Ark.kode S

Anvisningen | Gradering

NEDLEGG D5

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Godkj.

Bustad
Njål Eidhammer

Endret fasade og snitt

Sted: Os
Dato: 04.10.02
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: O. Lysesand

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.
2002.082 05

ABO arkitektkontoret ABO ans
Rosenvingen 5300 Os – Postboks 251 5301 Os – Telefon 56 30 11 21 – Fax 56 30 36 03

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

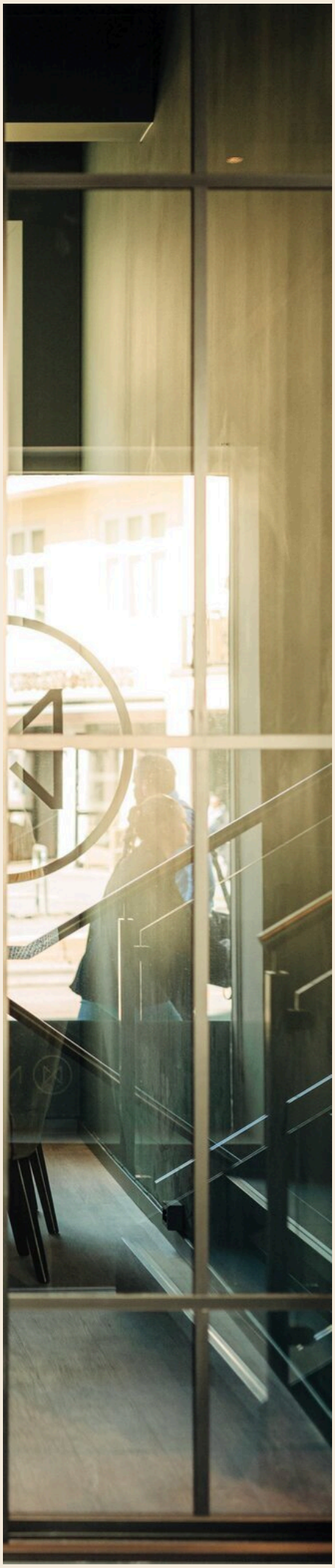
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

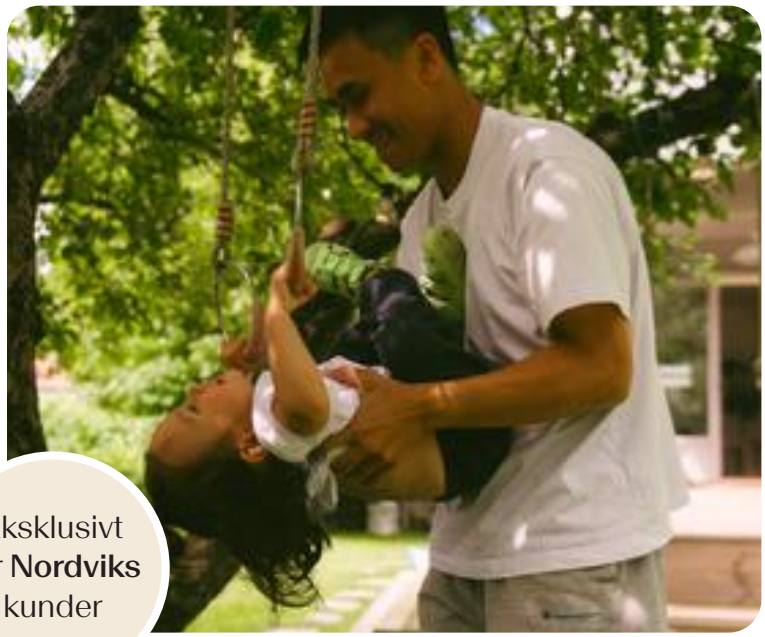


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0122/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Laksavegen 7 5200 OS
Matrikkel: Gnr 52, bnr 168 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271