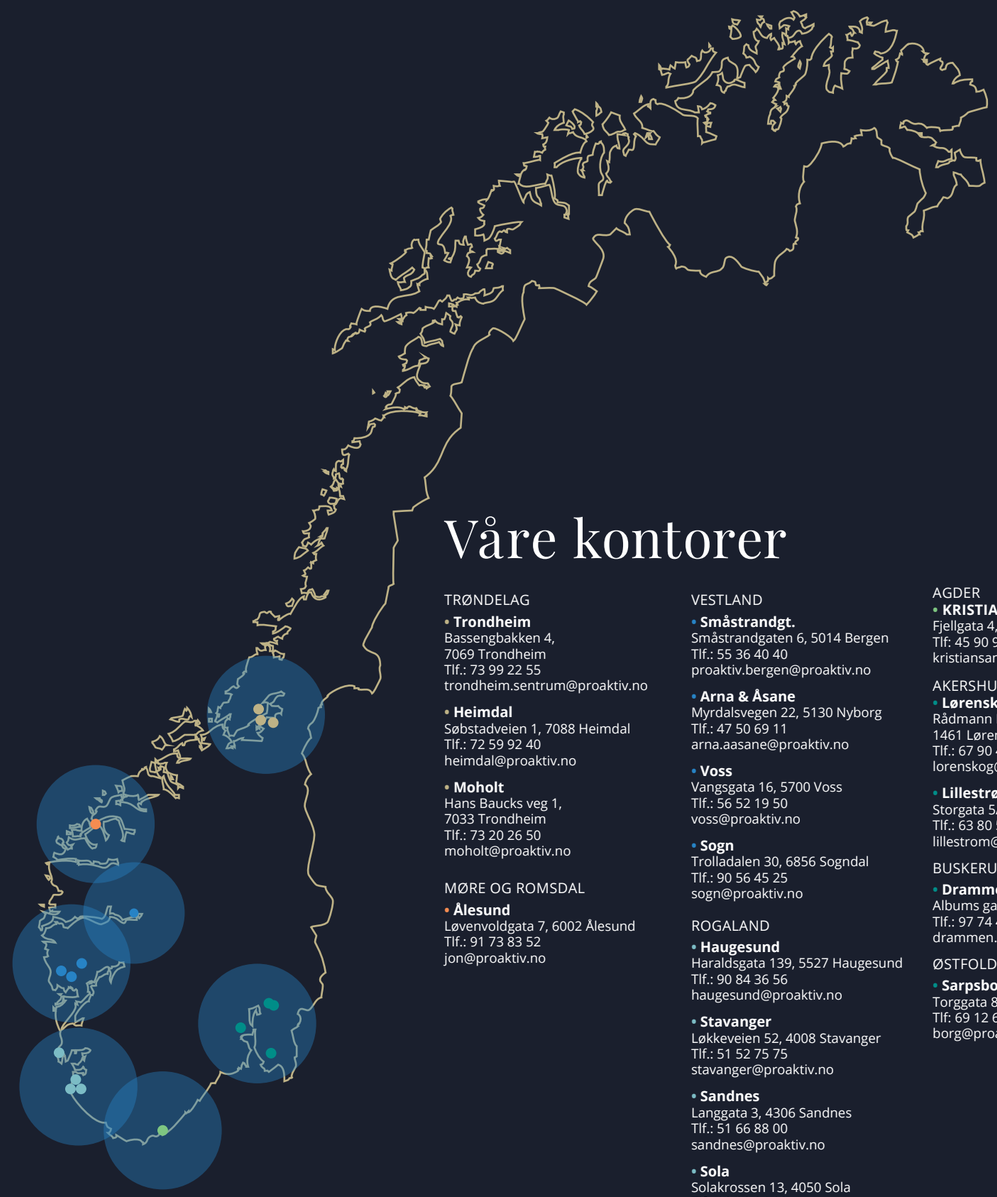
PROAKTIV



ØVREBØEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

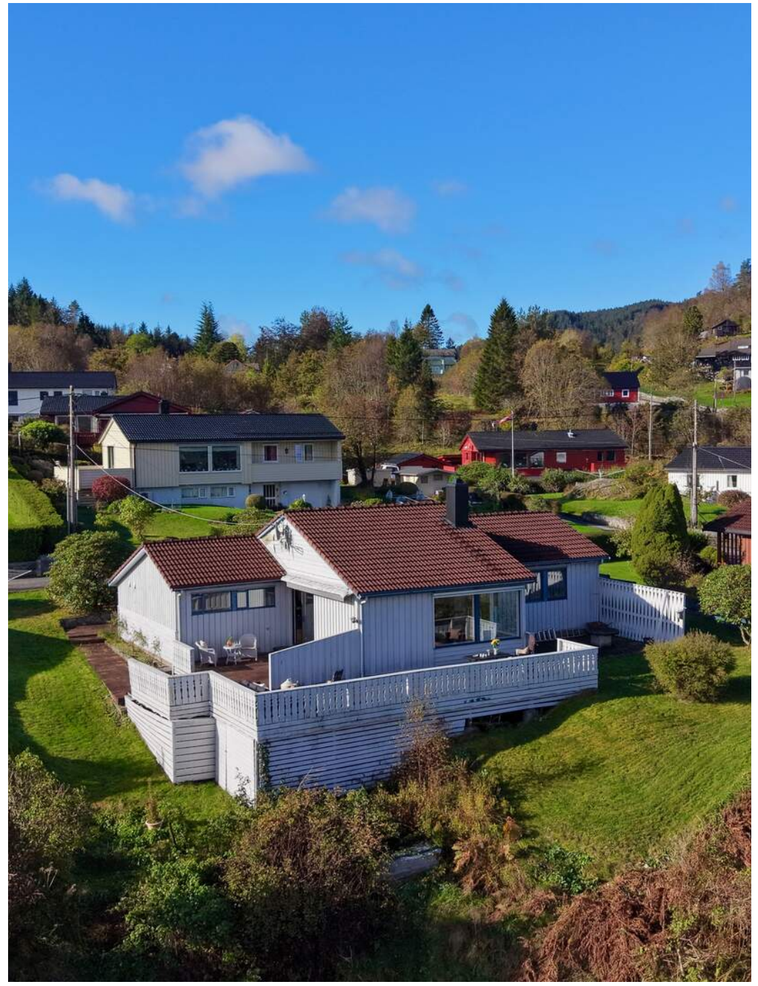
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FREKHAUG

Oppussingsklar enebolig med solrik hage og vidstrakt utsikt, sentralt på Frekhaug. Parkeringsplass på egen tomt.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

Gnr./Bnr.: Gnr. 325, bnr. 97, i Alver kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 118.740,-

Totalpris: 4.108.740,-

Kommunale avgifter: 15.033,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 4/3

BRA: 155 m²

BRA-i: 126 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass til to biler på egen tomt.

Tomt: 986.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul, D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

110 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommende. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmegler-firma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgningen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler/Partner/Jurist:
Kristin Svarstad Berg



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukteiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Barnevennlig gate uten gjennomgangstrafikk.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde på Fosse, like utenfor Frekhaug sentrum. Her bor du i rolige omgivelser, med naturen tett på og samtidig kort avstand til det meste du trenger i hverdagen.

Eneboliger i denne gaten er svært sjelden på markedet, noe historikken til dette huset også viser. Denne eiendommen har vært i samme families eie siden 70-tallet.

Etter 52 år, er det nå tid for at en ny familie får oppleve gleden av å bo i dette huset. I denne gaten. En barnevennlig og rolige gate, bestående av hyggelige og

Det uforanderlige med beliggenhet, solforhold, og utsikt er allerede på plass. Når har tiden kommet for at en ny eier skal sette sitt preg på huset i Øvrebøen 4.



Megler/Partner/Jurist
Kristin Svarstad Berg



FREKHAUG

Kommune: *Alver* / ***Område:*** *Frekhaug*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Øvrebøen 4 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde på Fosse, like utenfor Frekhaug sentrum i Alver kommune. Her bor du i rolige, grønne omgivelser, med naturen tett på og samtidig kort avstand til det meste du trenger i hverdagen. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo litt tilbaketrukket fra byens tempo, men likevel ha skoler, butikker, fritidsaktiviteter og gode kommunikasjonsmuligheter innen rekkevidde.

Området er preget av småhusbebyggelse og et oversiktlig bomiljø. Øvrebøen er et mindre boligfelt med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til en fredelig atmosfære. Her er det gode muligheter for å nyte både hverdager og helger i nærheten av naturen, samtidig som man er en del av et etablert lokalsamfunn.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fossesjøen Linje 300, 310, 312, 313	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	25 min 22.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 26 km
Bergen Flesland	41 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Frekhaug	19 min
PostNord	1.6 km
Coop Extra Frekhaug	20 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	6 min
Vitusapotek Frekhaug	20 min

SPORT

Flatøy Bygdelag - ballbinge Ballspill	20 min 1.7 km
Fossemyra kunstgressbane Fotball	23 min 1.9 km
Max Fitness Frekhaug	20 min
Studio Nor Knarvik	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Flatøy Innfartsparkering	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Sagstad skule ligger i nærområdet, og det er også kort vei til Meland ungdomsskule og flere barnehager. Frekhaug har et aktivt lokalmiljø med idrettstilbud, lekeområder og organiserte fritidsaktiviteter. Det gir gode rammer for en hverdag hvor både små og store kan finne aktiviteter og møteplasser i nærheten av hjemmet.

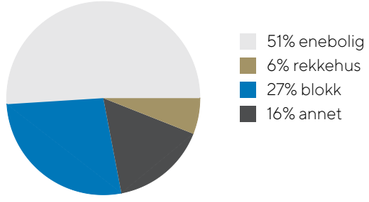
Fra denne eiendommen er det kort vei til pendlerterminalen

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

og veien til Bergen sentrum er like kort med ekspressbussen som med egen bil, eller faktisk kortere da du slipper å parkere selv. Freden og nærheten til naturen som ligg rett bak huset. Ønsker du deg en tur til Bergen sentrum, uten trafikk? Da kan vi anbefale hurtigbåten som går mellom Knarvik-Frekhaug-Bergen med avganger morgen og ettermiddag. Her kan du reise køfritt helt inn til Strandkaien i Bergen sentrum, og reisen tar korte 22 minutter.

Du bruker ikke mange minuttene i bil til et utvalg av butikker enten du velger Knarvik, Frekhaug eller Åsane. På Frekhaug Senter finner du et utvalg av butikker og tjenester som dekker flere behov. Senteret har tre dagligvarebutikker som tilbyr et variert utvalg av matvarer og husholdningsartikler. I tillegg finner du to frisørsalonger, et apotek, et pizzeria, en kafé, gavebutikk, mm. For de som er opptatt av helse og velvære, tilbyr senteret et treningssenter og yoga, med et bredt spekter av treningsfasiliteter og gruppetimer. Du finner også fysioterapeut, en legepraksis og en tannlegeklinikk ved senteret. Frekhaug Senter er også et kulturelt knutepunkt med et bibliotek som tilbyr et stort utvalg av bøker, tidsskrifter og digitale ressurser. AMFI Knarvik er et innholdsrikt senter som tilbyr rundt 50 butikker, kafeer og spisesteder og en rekke offentlige og private tjenestefunksjoner. Meny ønsker

BOLIGMASSE





deg velkommen med et bredt utvalg dagligvarer og lange åpningstider. Butikken holder dørene åpne også på søndagen, og du har dermed tilgang på matvarer hele uken. Knarvik senter kan videre skilte med apotek, vinmonopol, spisesteder, frisører og klesforretninger for å nevne noe - alt under samme tak.

Når skoledagen er over og fritidsaktivitetene er i gang, innebærer dette for mange kjøring, henting og levering. Alver kommune har et bredt utvalg av både idrett- og kulturtilbud for barn og ungdom, og når barna er store nok kan de sykle til Knarvik Stadion og Nordhordlandshallen. Knarvik IL kan tilby ulike aktiviteter, tilpasset de ulike aldersgruppene: håndball, fotball, idretsskole, orientering, volleyball, friidrett og skigruppe.

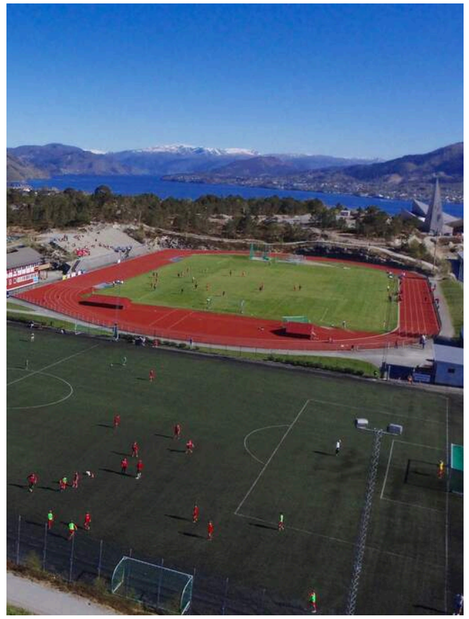
En av kvalitetene ved å bo på Frekhaug er nærheten til sjøen og de flotte naturområdene på Holsnøy. Her finnes gode muligheter for turer i skog og mark, enten man foretrekker en kort kveldstur eller lengre utflukter i helgene.

SKOLER

Sagstad skule (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	3 min 2.2 km
Grasdal skule (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	4 min 3.4 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	3 min 1.9 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 ... 180 elever, 12 klasser	5 min 2.6 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	6 min 3.7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	5 min 3.9 km

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (1-5 år) 28 barn	21 min 1.8 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 2.7 km
Leiketun barnehage (1-6 år) 81 barn	5 min 2.7 km



Vi kan anbefale en tur til Håøytoppen som troner høyt i den ene enden av Flatøy. Her blir du belønnet med en vidstrakt og vakker utsikt. På veien kan du også lære litt historie når du går forbi rester etter murer som er bygd gjennom flere kriger. Sverresoga forteller og at Sverre Sigurdson sine menn, Birkebeinerne måtte overmanne vardevakten på Håøya før de kunne dra videre for å hærta Bergen i 1183. Dette seier oss mye om den strategiske plasseringen denne øya har.

Nærheten til fjorden gir dessuten muligheter for båtliv, fiske og andre aktiviteter ved sjøen. For den golfinteresserte er Meland Golfklubb et attraktivt tilbud i kommunen.

Øvrebøen 4 kombinerer med andre ord det mange ønsker seg: et rolig og etablert bomiljø, nærhet til natur og sjø, gode oppvekstvilkår og praktisk avstand til hverdagens nødvendigheter.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde bestående av eneboliger

Adkomst
Kjør over Nordhordalandsbroen, ta av til høyre, og følg veien videre over Krossnessundbrua. Ta deretter til høyre, så til venstre og ta til slutt av til venstre inn Øvrebøen.

Det vil bli skiltet med Proaktiv skilt visningsdagen.

VELKOMMEN TIL ØVREBØEN 4

Vi starter utendørs – boligen har en fin hage og hele 118 kvm terrasse som begge kan trenge litt omsorg og fornying.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Boligen er en enebolig med vegger mot grunn av plasstøpt betong, og mye av veggene er støpt på fjell. Fasadene er bekledd med liggende trekledning montert på bindingsverk. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av takstoler, og taket er tekket med betongstein. Bygningens renner og nedløp er av plast. Boligen har malte vinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass i trekarm, og det er observert vinduer fra byggeår, 2017 og 2018; i stue er en terrassedør erstattet med vindu med glass i pvc karm. Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt, en slett ytterdør og en skyvedør til terrasse med glass i aluminiums ramme. Det er krypkjeller under deler av bygningen. Boligen har to terrasser med dekke av trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjoner, en betongplatting i hage og en utvendig trapp fra terrasse til hage i trekonstruksjoner.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (7) stk. TG3, (15) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter G
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (måler 1,7 kvm) > Avtrekk/ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Dokumentasjon for









våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Overflater gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Septiktank

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026).







FOR DE VARME
SOMMERDAGENE

FLOTT UTSIKT MOT
SALHUSFJORDEN

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Eneboligen inneholder følgende:

1. etg:
Bod 1 (måler 6,4 kvm), bod 2 (måler 2,1 kvm), bod 3 (måler 7,8 kvm), bod 4 (måler 5,0 kvm), kjøkken (måler 10,9 kvm), entré (måler 1,2 kvm), gang (måler 10,6 kvm), toalettrom (måler 1,7 kvm), bad (måler 3,0 kvm), soverom 1 (måler 6,8 kvm), soverom 2 (måler 11,5 kvm), soverom 3 (måler 9,3 kvm), stue (måler 40,0 kvm).

Underetasje:
Kjeller rom 1 (måler 14,9 kvm), kjeller rom 2 (måler 14 kvm).

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,37 meter.
Takhøyde i underetasje måler ca. 2,05 meter.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

1. etasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 118 kvm

Standard
Velkommen til Bakketun. Det var navnet parsellen fikk når den ble skilt ut av hovedbruket 15. juli 1972. Samme år ble søknad om byggetillatelse sendt inn til Meland kommune, og i 1974 flyttet familien inn i det nye huset. Eneboliger i Øvrebøen er svært sjelden på markedet, noe historikken til dette huset også viser. Denne eiendommen har vært i samme familie siden den gang. Etter 52 år, er det nå tid for at en ny familie får oppleve gleden av å bo i dette huset. I denne gaten. En barnevennlig og rolige gate, bestående av hyggelige og inkluderende naboer.

Eiendommen har vært jevnlig vedlikeholdt, og boligen har blitt oppgradert, modernisert og vedlikeholdt, men vi skal ikke legge skjul på at det er varierende standard og ny eier må være forberedt på oppussing for å imøtekomme dagen krav til standard.

Det ordet som best beskriver førsteinntrykket er utsikt. Fra denne eiendommen kan du glede deg over en vidstrakt utsikt over Nordhordalandsbroen og Salhusfjorden. Det uforanderlige med beliggenhet, solforhold, og utsikt er allerede på plass. Når har tiden kommet for at ny eier skal sette sitt preg på huset i Øvrebøen 4.

Dette er en enebolig på ett plan, og du har fordelen av å ha alle rom på samme flate, uten trapper. Trappefritt er praktisk mange livsfaser, og er egnet for både barnefamilier og de godt voksne. Du har enklere tilgang fra stue og oppholdsrom til hage og terrasse, det gjør arbeid med oppussing lettere, og det forefallende vedlikeholdet som vindusvask, maling mm. blir enklere å gjennomføre.

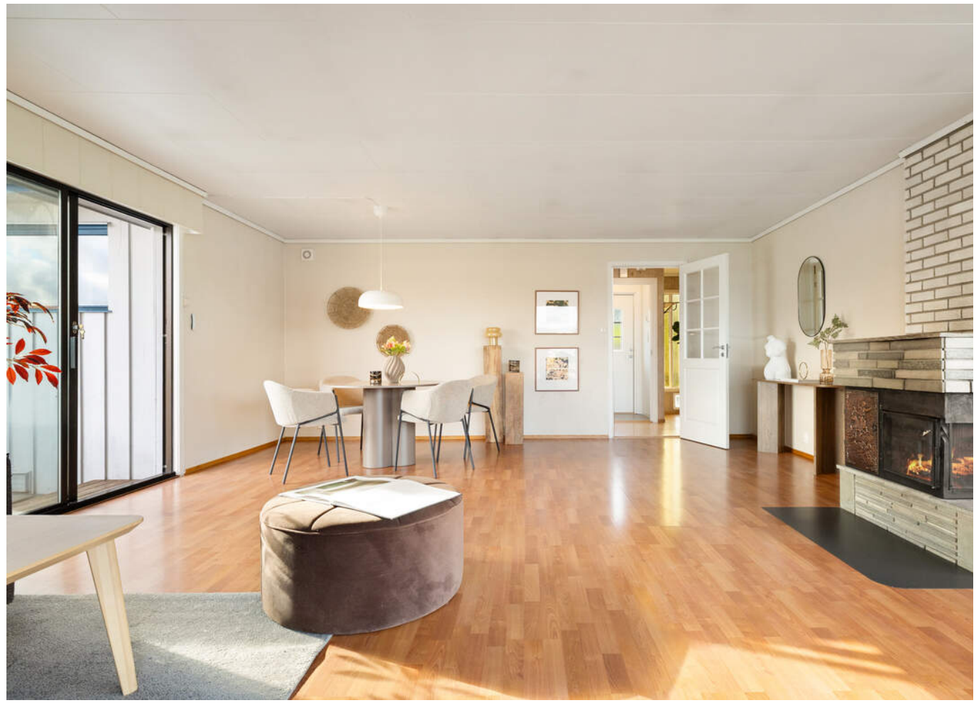








PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME



Planløsningen er hensiktsmessig og det er god størrelse på de ulike rom. Her er alt samlet på en etasje, med tillegg av en stor kjeller på ca. 30 kvm som gir svært gode muligheter for lagring og oppbevaring. Takhøyden i kjelleren er målt til ca. 2,05 m.

Hovedetasjen består av entré, hall, stue, kjøkken, baderom, gjestetoalett, tre soverom, vaskerom, klesbod, matbod og sportsbod. Alle med barn i barnehagealder, hundeeierne og mosjonister som har glede av utendørsaktiviteter i vestlandsvær, forstår verdien av egen inngang til vaskerom, via en utvendig bod.

Stuen er preget av store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og ikke minst er nydelig utsikt over Flatøy og Salhusfjorden. Rommet varmes enkelt opp med varmepumpe og vedovn. Fra stue er det direkte utgang til en solrik og herlig terrasse på hele 118 kvm. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og er i dag innredet med en stilren innredning fra Ikea med slette, hvite fronter og laminat benkeplate. Arealet er fornuftig utnyttet og det er god skap- og benkeplass. Her er det ventilator med avtrekk ut, og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin.

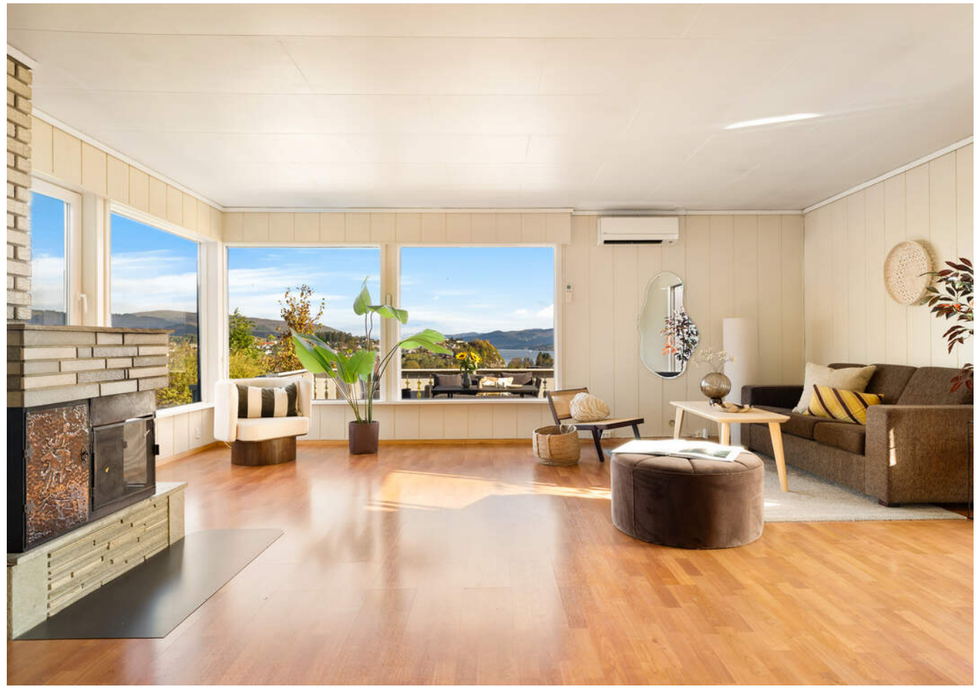
Huset har som tidligere nevnt 2 soverom. Alle tre er av god størrelse, har integrerte garderobeskap som selvsagt vil stå igjen til ny eier og de kan enkelt innredes med seng, skrivebord, kommoder el.

Baderommet er det vi meglere kaller arealeffektivt. Her har du alt du trenger, innen enkel rekkevidde. Badet ble modernisert i 2005 med fliser på gulv, nye baderomsplater på vegg og nytt baderomsinventar. Her er det varmekabler i gulv, toalett, dusjkabinett og en innredning med profilert fronter, nedfelt vask, speil med overlys og veggskap m/ åpne hyller.

Som gjennomgangen viser er dette et innholdsrikt hus med mange gode kvaliteter. Du kan fint flytte rett inn, men ny eier må være forberedt på oppussing og modernisering for å imøtekomme dagens krav til standard og utforming.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er varmepumpe og vedovn i stue, og varme i gulvet på bad.

Info strømforbruk
Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh pr. år.



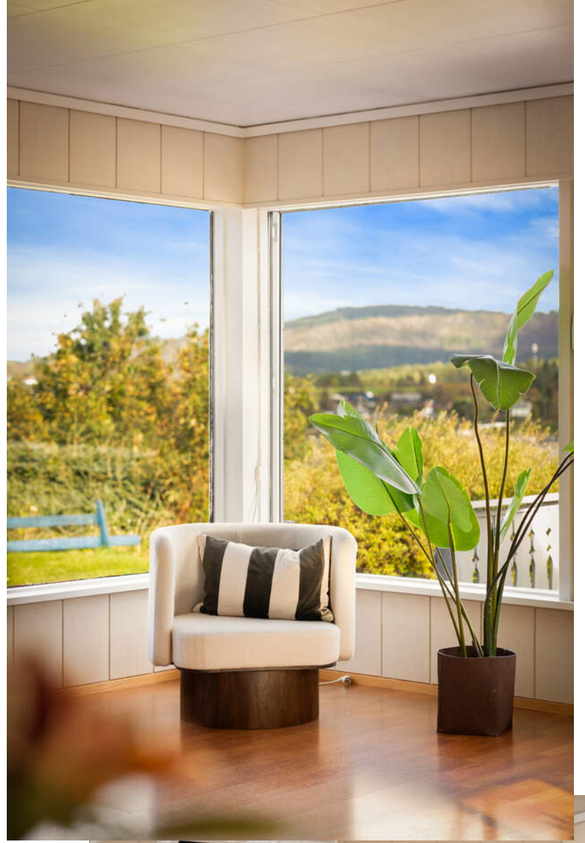
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.













KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og er i dag innredet med en stilren innredning fra Ikea med slette, hvite fronter og laminat benkeplate. Arealet er fornuftig utnyttet og det er god skap- og benkeplass.









BAD

Baderommet er det vi meglere kaller arealeffektivt. Her har du alt du trenger, innen enkel rekkevidde. Badet ble modernisert i 2005 med fliser på gulv, nye baderomsplater på vegg og nytt baderomsinventar.

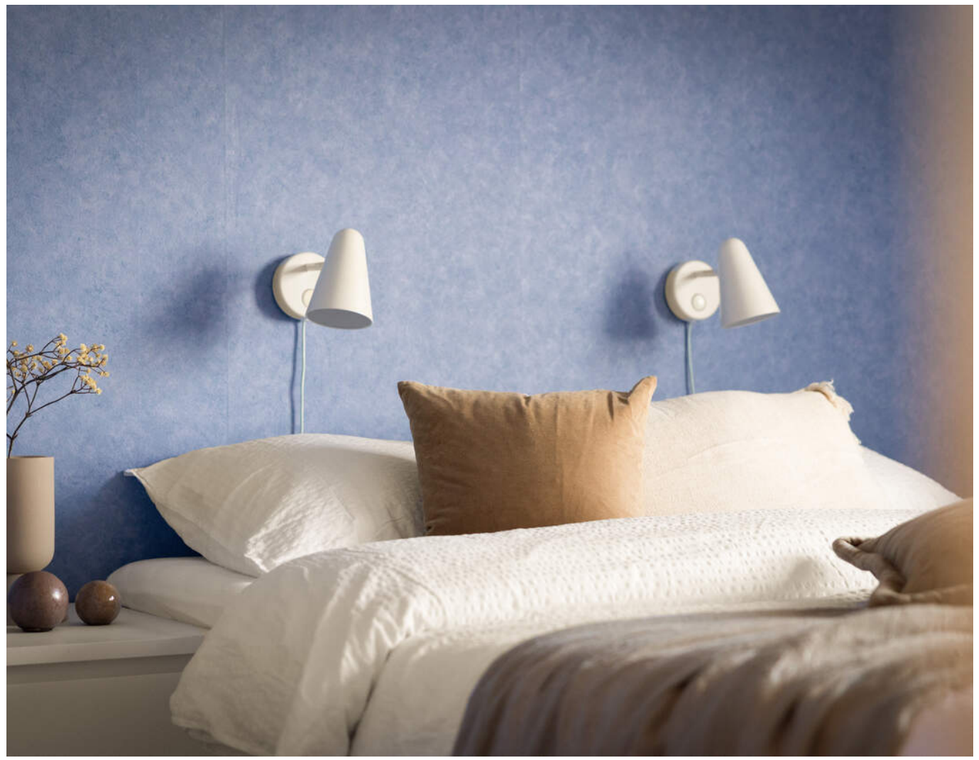


EGET GJESTETOALETT



HOVEDSOVEROM

Boligen har tre soverom.

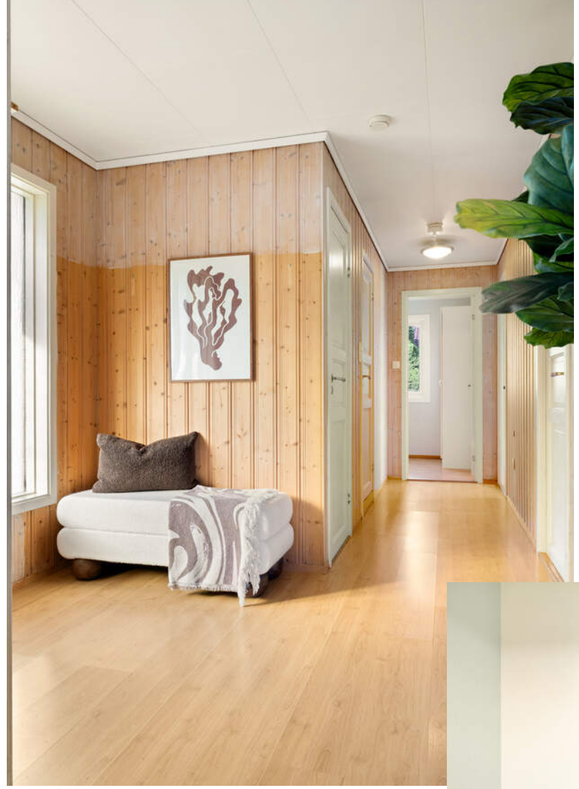




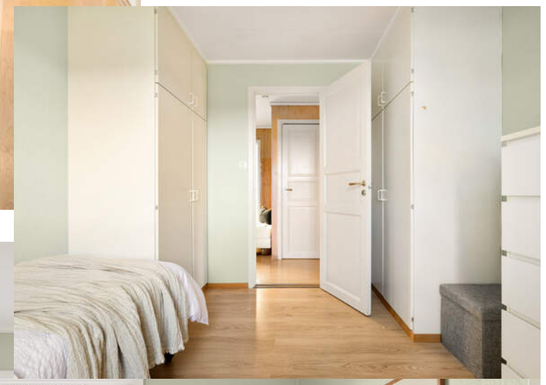








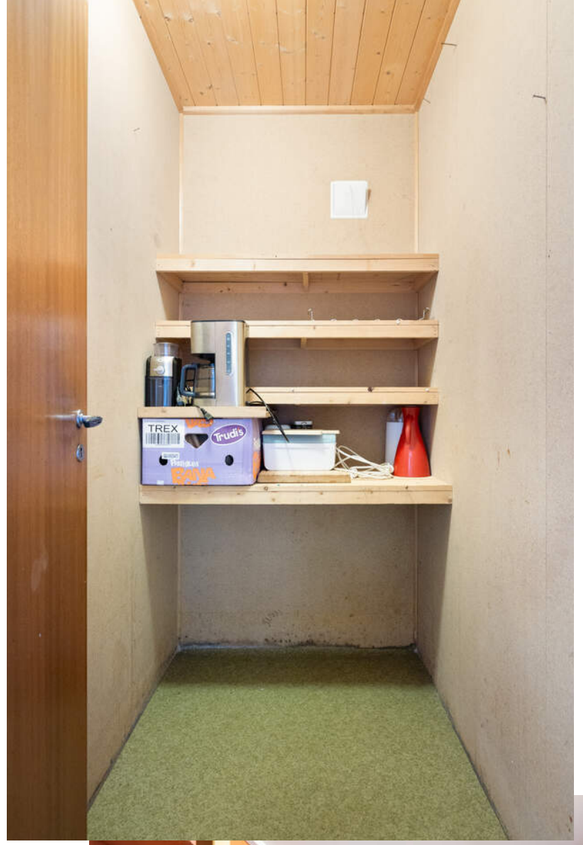
Gang med dører til gjestetoalett, bad, og soverom.



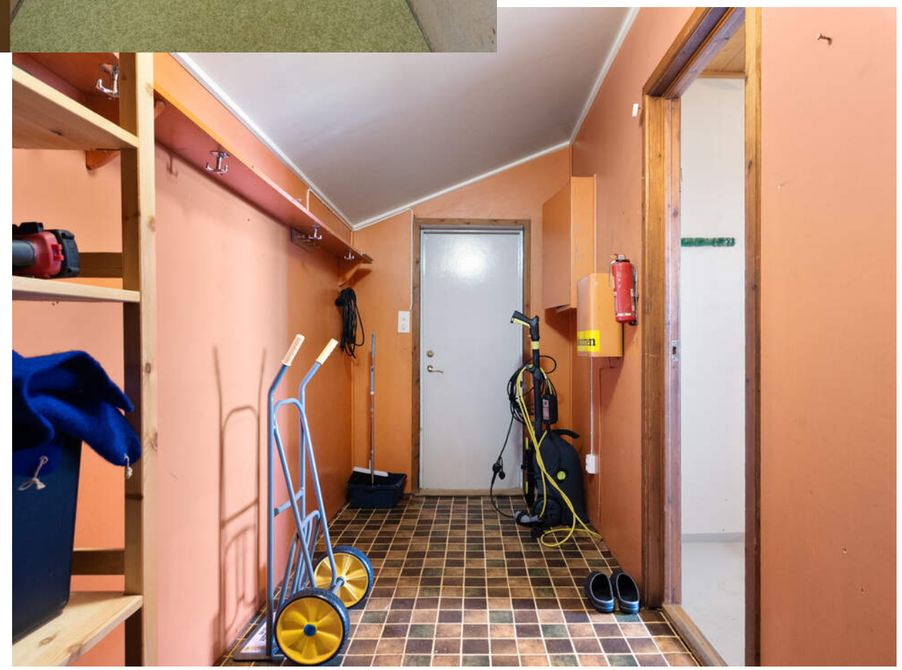


BODER OG VASKEROM









PLANTEGNING



INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
986,30 m²

I forbindelse med Vestland Fylkeskommune sitt prosjekt 3 og 12 i Nordhordalandspakken, Fv. 5310 Fosse-Moldekleiv og fv. 564 Fossekrysset vil ombygging kreve vederlagsfri avståelse av ca. 56 kvm tomteareal i nedre del av tomtegrense, inn mot offentlig vei på nedsiden av huset. Arealet er ikke endelig oppmålt og utmålt erstatning er midlertidig. Kr. 10 000 er utbetalt til tidligere hjemmelshaver. Den endelige erstatningen blir beregnet og en evt. resterstatning vil bli utbetalt til den som er hjemmelshaver på den tid veiprosjektet fullføres. Antatt ferdigstillelse er i 2028. Se vedlagte kjøpekontrakt på s. 96 for ytterligere informasjon og kart.

Langs heile vegen blir det bygd gang- og sykkelveg, samt justering av eksisterande avkøyrsler, kryss og haldeplassar. Prosjektet omfattar utbetring av eksisterande veg på ei 3,5 km lang strekning. Prosjektet omfattar også bygging av gang- og sykkelveg på heile strekninga, samt justering av eksisterande avkøyrsler, kryss og kollektivhaldeplassar. Prosjektet nr. 12, fv. 564 Fossekrysset er inkludert i planfasen for dette prosjektet.

Parkering
Oppstillingsplass til to biler på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
591.406,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.365.623,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Vatn: kr 7067,00
Tilsynsgebyr av separate avlaupsanlegg: kr 338,00
Årleg gebyr for slamtømming kvart 2. år, tank inntil 4,5 m3: kr 1435,00
Brannsyn, feiing: kr 613,00
Renovasjonsgebyr bustad: kr 5580,00
Rabatt for restavfall kvar 4. veke: kr -444,00
Rabatt for heimekompostering: kr -564,00

Kommunale avgifter
15.033,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening
Det er pliktig medlemskap i stedets velforening/boliglag. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig kontingent er satt på 1500 kr å skal dekke snømåking og annet vedlikehold i bolig/veg laget. Styreleder opplyser at de nylig har inngått en avtale med Alver kommune om drift av veilys som vi nå må betale for selv. Dette blir en felles utgift på kr. 6000 for 4 stk. veilys som fordeles på 11 husstander til 550 kr per husstand. Kostnader som har med bolig/vei laget blir tatt opp på årsmøtet på nyåret.

Dugnader består av å holde plantevekst nede og blir avtalt fortløpende.

Årlig velavgift
1.500,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har pliktig medlemskap Øvrebøen Boliglag som administrer alt tilknyttet felles vei. Styreleder opplyser at årlig avgift for 2026 er kr. 1 500,- som inkluderer brøyting, vedlikehold mm.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for «nybygg bolighus» på Fosse, 5110 Frekhaug, gnr. 25 bnr. 2, datert 05.02.1974.

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

4631/325/97:
Heftelser i eiendomsrett:

17.07.1972 - Dokumentnr: 6104 - Bestemmelse om gjerde

17.07.1972 - Dokumentnr: 6104 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Martin Berge

Eiendommens rettigheter:
Servitutter:
1972/6104-2/51 17.07.1972 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 325 BNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett

Regulerings- og arealplaner
Følger kommuneplanens arealdel for Meland kommune, vedteke 16.10.2019. Eigedom gnr. 325 bnr. 97 er i tabell 9.1 oppført som bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad.

Vestland Fylkeskommune er i gang med prosjekt 3 og 12 i Nordhordalandspakken. Fv. 5310 Fosse-Moldekleiv og fv. 564 Fossekrysset
Langs heile vegen blir det bygd gang- og sykkelveg, samt justering av eksisterande avkøyrsler, kryss og haldeplassar. Prosjektet omfattar utbetring av eksisterande veg på ei 3,5 km lang strekning. Prosjektet omfattar også bygging av gang- og sykkelveg på heile strekninga, samt justering av eksisterande avkøyrsler, kryss og kollektivhaldeplassar. Prosjektet nr. 12, fv. 564 Fossekrysset er inkludert i planfasen for dette prosjektet.

Antatt ferdigstillelse er planlagt å være i oktober 2028.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet privat septiktank.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 990 000,00 (Prisantydning)

_____
3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 108 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et delvis dødsbo. Hjemmelshavere har arvet eiendommen og har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Tord Harald Bruvik
Gunnar Yrjan Bruvik

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 820 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Foto inkl. plantegninger kr 9 000, Kommunale opplysninger kr 5 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 24 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 900, Oppgjørshonorar kr 6 500, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - estimert kr 17 000. Sum vederlag kr. 142 450. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 841.
Totalt kostnadsoverslag kr. 160 291
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

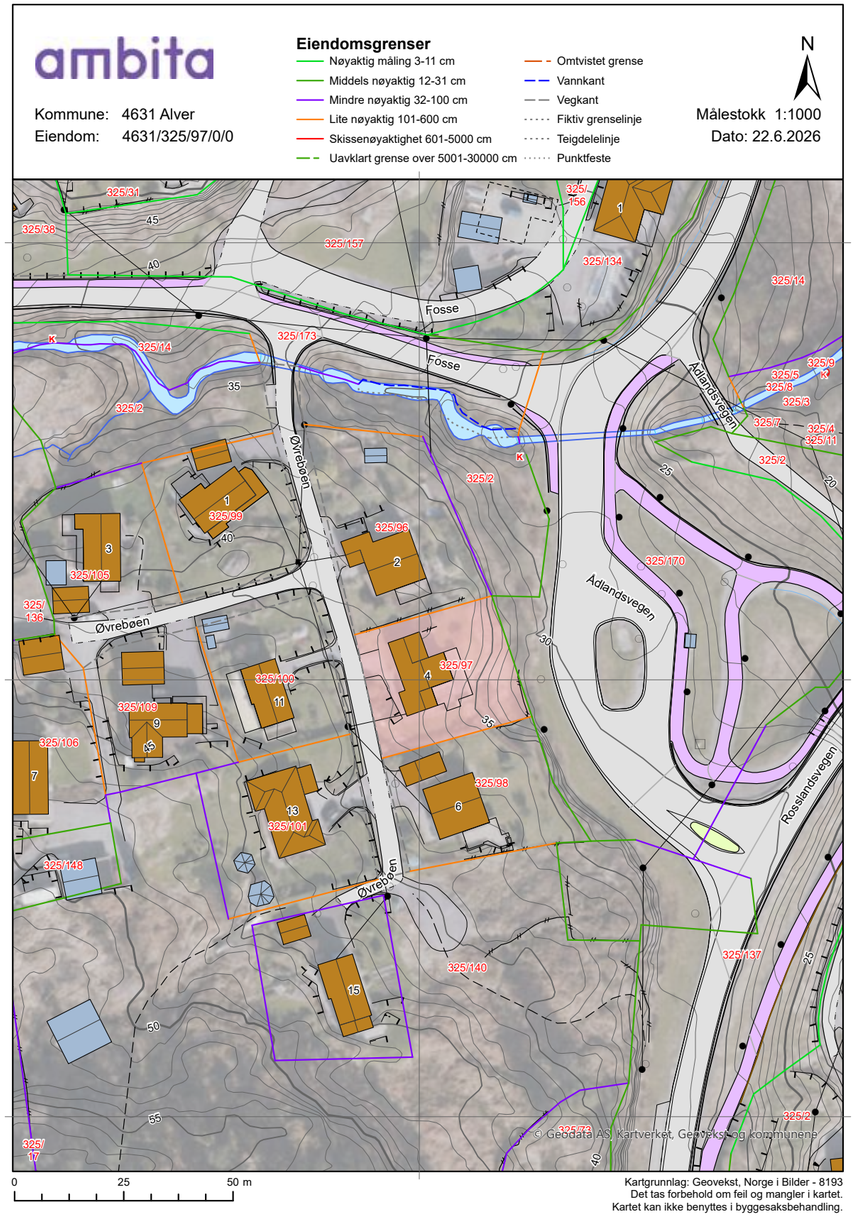
Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

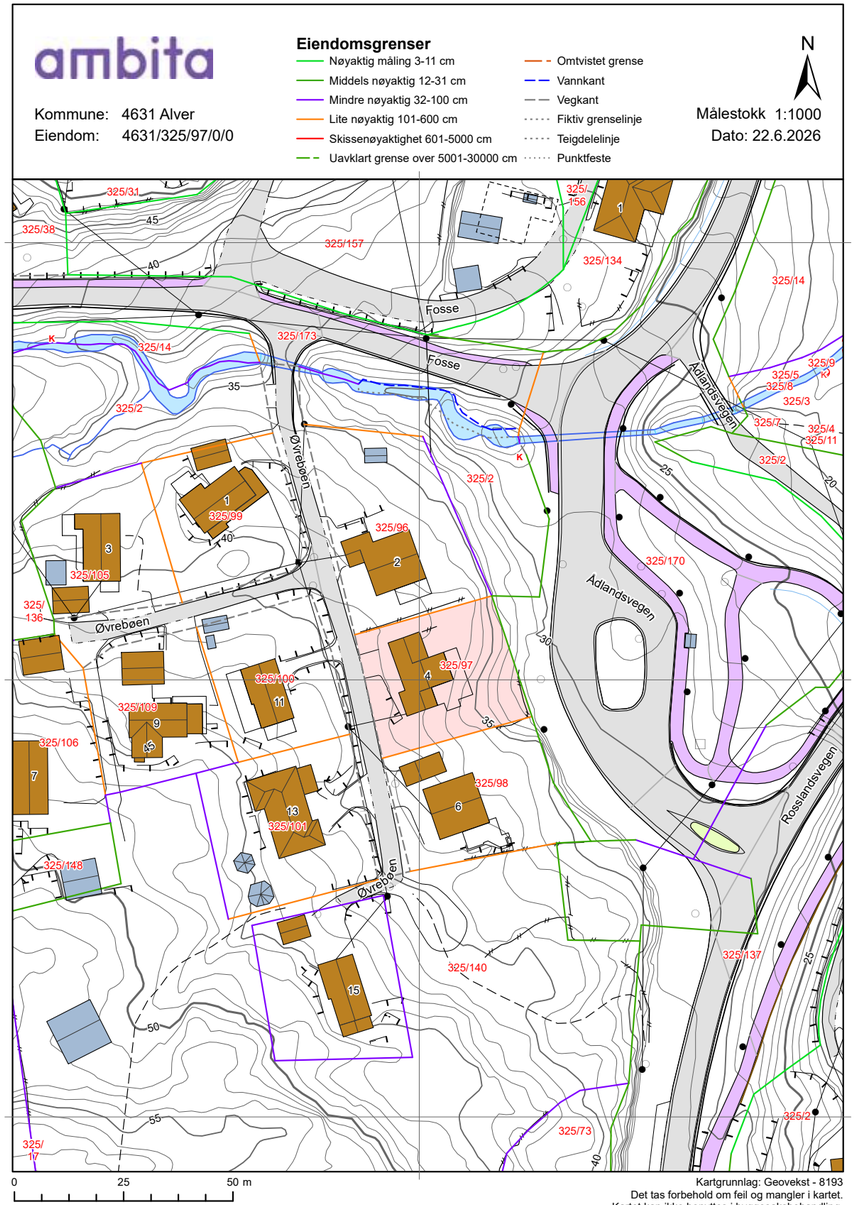
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke


ambita
Kommune: 4631 Alver
Eiendom: 4631/325/97/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026
Fosse
Øvrebøen
Adlandsvegen
Rosslandsvegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 4631 Alver
Eiendom: 4631/325/97/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026
Fosse
Øvrebøen
Adlandsvegen
Rosslandsvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

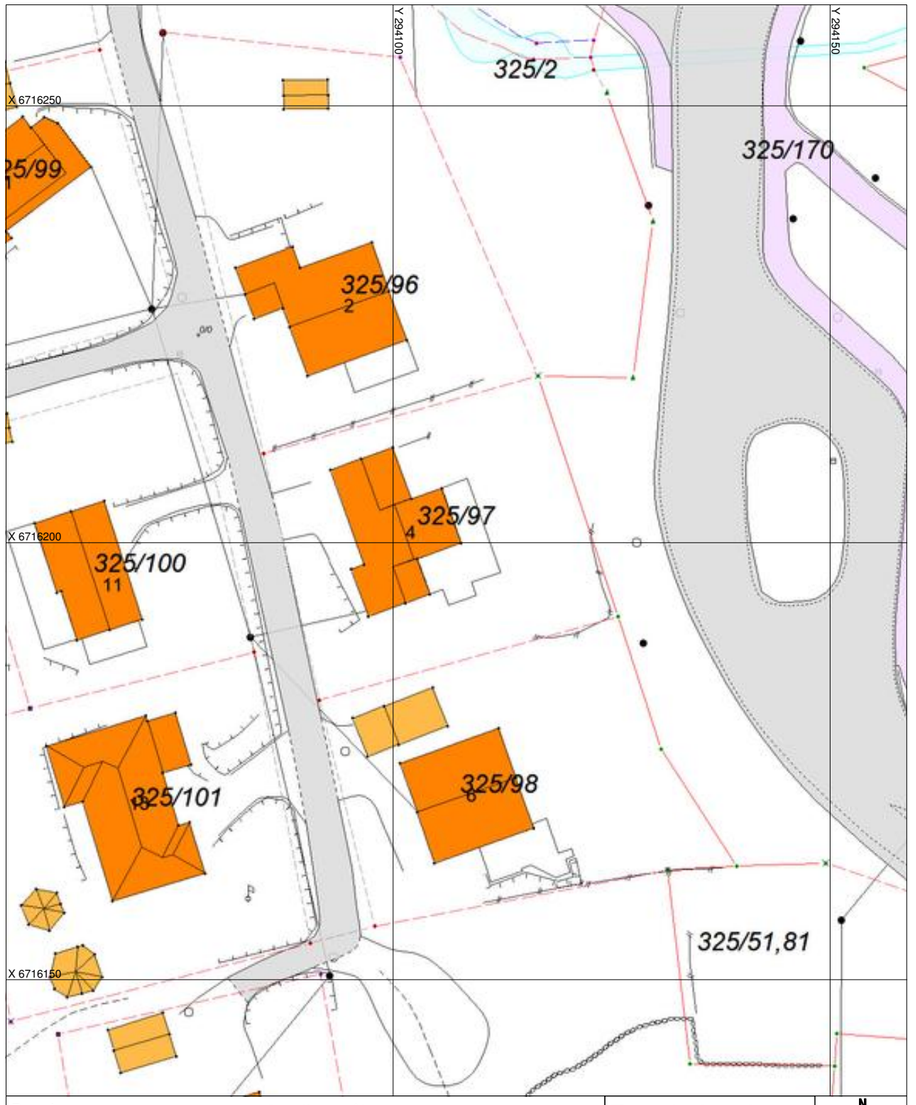
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

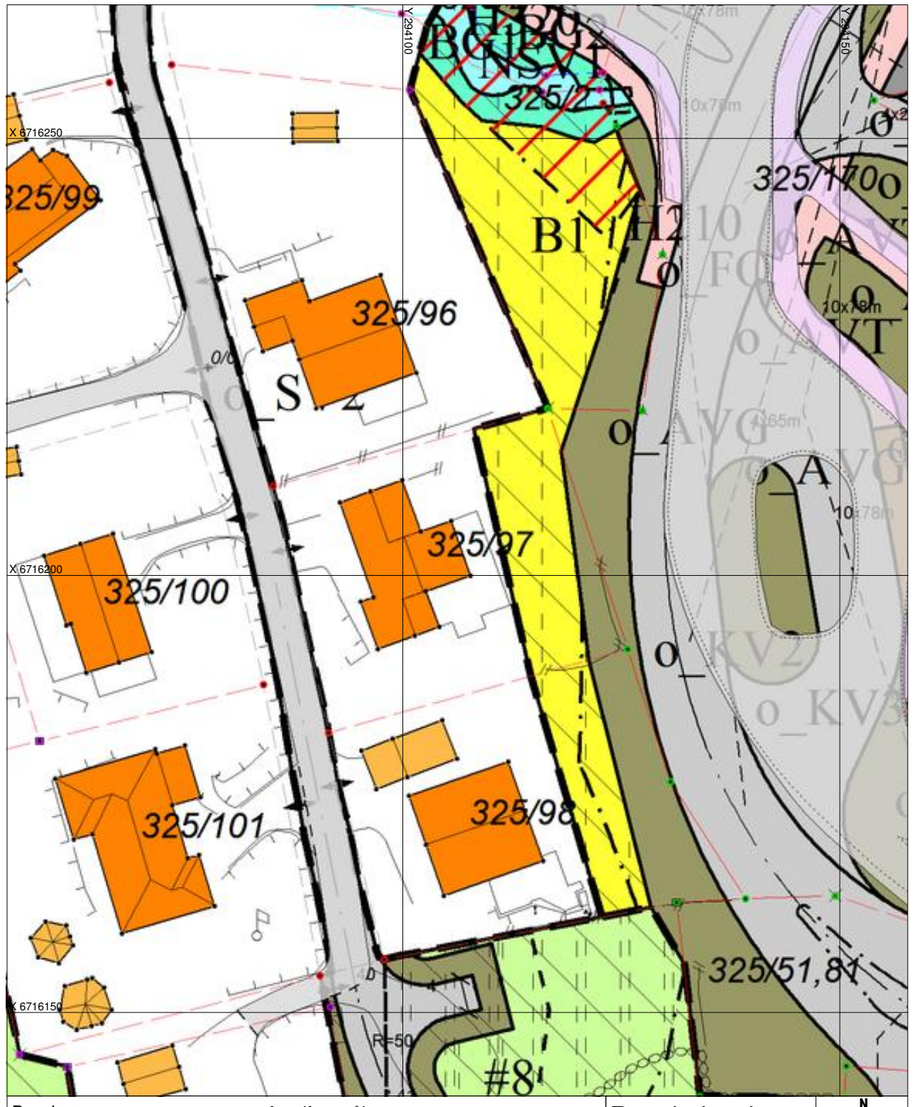
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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




325/99
325/96
325/97
325/100
325/101
325/98
325/51,81
325/1700
X 6716250
X 6716200
X 6716150
Y 294100
Y 294150
0/0
R=50
#8
Bygningar
Boligbygg
Andre bygg
Annen bygning
Matrikkelkart
Målt eigedomsgrense
Usikker eigedomsgrense
Arealføremål
Bustader
Offentleg eller privat tenesteyting
Næringsbygningar
LNFR-areal
Reguleringskart
Alver Kommune
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 325/97
Målestokk: 1:500
Dato: 03.07.2026
UTM sone 32 EUREF89
N


325/99
325/96
325/97
325/100
325/101
325/98
325/2
X 6716250
X 6716200
X 6716150
Y 294050
Y 294100
0/0
Bygningar
Boligbygg
Andre bygg
Annen bygning
Matrikkelkart
Målt eigedomsgrense
Usikker eigedomsgrense
Arealføremål
Bustader
Offentleg eller privat tenesteyting
Næringsbygningar
LNFR-areal
Reguleringskart
Alver Kommune
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 325/97
Målestokk: 1:500
Dato: 03.07.2026
UTM sone 32 EUREF89
N

Tilstandsrapport

Enebolig

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 325, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2215 **Eiendomsverdi ref nr:** TZ1816

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi. iVerdi 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.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra ca. 1975, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Det foreligger ikke ferdigattest.

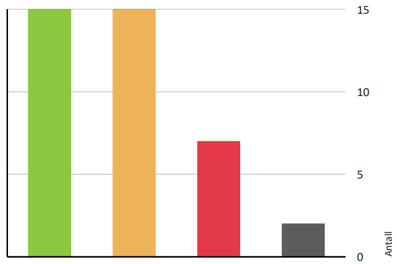
Deler av blindkjeller er utgravd, og har måleverdig areal, og har høyde på ca. 2,05 meter. På tegning er det oppgitt til høyde på 0,6 meter og 1,30 meter og beskrevet som blindkjeller. Høyde over 1,90 meter er måleverdig areal. Det er søknadspliktig endring når det etableres nytt bruksareal (BRA).

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

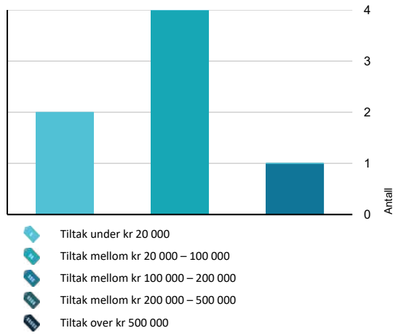
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (måler 1,7 kvm) > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser ut fra konstruksjoner og etablering av eiendommen, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen ble etablert i 1972.

Anvendelse
Bolige

Standard
Bygget har varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Loftet er inspisert fra takluke grunnet vanskelig tilkomst og mye løsøre. Hele loftet er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

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



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende trekledning montert på bindingsverk.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass i trekarm.

Det er observert vindu fra byggeår, 2017 og 2018.

I stue er en terrassedør erstattet med vindu med glass i pvc karm.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt, og en slett ytterdør.

Til terrasse er det en skyvedør med glass i aluminiums ramme.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport







TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har to terrasser som måler 72,6 kvm og 22,0 kvm.

Terrassene har dekke av trekonstruksjoner med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

I hage er det en betongplatting som måler 23,3 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet rekkverk.
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport






TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Fra terrasse til hage er det en trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Trappen er dårlig fundamentert, og det er råte i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Trapp må skiftes og fundamenteres bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med laminat og vinyl. I kjeller er det betong på grunn.

Overflater er eldre, men ikke mer slitt enn alder tilsier.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Veggene er belagt med trepanel tapet og malt strie. I kjeller er det synlig mur.

Takene er belagt med takplater.

Overflater er eldre, men ikke mer slitt enn alder tilsier.

⚠ Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll.




TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

Kostnad er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningen.

Fuktighet er vurdert under tilstøtende kjeller.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte dører, samt slette bruke lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010, og i følge eier er baderommet pusset opp ca. i 2005.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vannrør av kobber og eldre avløpsrør.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vedlegg

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med malte plater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Fall under dusjkabinett er ikke målt.

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



1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har en plastsluk med overliggende plastrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område



1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap og dusjkabinett.

Rommet har lys i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er flass i bunn av speil, skade på vask og svelling på underskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør vurderes å skifte vask.





Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har bare ventil, ikke avtrekk.
• Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales avtrekk for å transportere ut fukt og dårlig lukt fra våtrommet.
• Spalte eller ventil nede på dør bør installeres. Spalte må være over 10mm.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom. Det ble foretatt fuktmåling fra krypkjeller.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 10,9 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Boligen har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask, micro, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.





Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 10,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,7 KVM)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinyl på gulv og malte plater på vegg og tak.

1. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,7 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har toalett og vask.

1. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 1,7 KVM)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det er liten eller ingen tilluft under døren.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Tilluft bør utbedres for å trekke ut fukt og lukt.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert i bod med sluk.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner





Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

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
Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater.

Hovedbryter på 35>, 2 kurser på 20A, 4 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

I følge eier ble det gjort arbeid i sikringsskapet ifbm. nytt kjøkken. Arbeidene ble utført av Terne Elektro.

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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og håndslukker.





TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse
På vegg er det en dagtank til oljefyr. Denne er ikke i bruk, og i følge eier er det ikke nedgravd tank på eiendommen.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert. Mye av veggene er støpt på fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Vanlig for denne typen bygning er selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Under platting ligger det et drenspunkt. Dette er ikke inspisert, og foto er mottatt fra eier etter befaringen.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Vurdering av avvik:
- 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 er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Det er fuktig i kjelleren. Det er vanskelig å få utbedret dreneringen, grunnet at bygget står på fjell.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



Drenspunkt. Foto mottatt fra eier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
- I kjeller ligger armeringen blottlagt over åpning mellom to rom. Armering skal har overdekning med betong for å hindre rust og for i ivareta tiltenkt styrke.

Konsekvens/tiltak
- Ingen umiddelbare tiltak.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er stort sett flat.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og privat felles septiktank, via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TO 6.1 Septiktank

Beskrivelse

I følge eier er de felles septik anlegg, gravd ned ved busstopp nedenfor veien. Anlegget har tilsyn fra kommunen med regelmessig tømming.

Anlegget er ikke inspisert og er ikke vurdert i denne rapporten.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.

Vedlegg

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

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

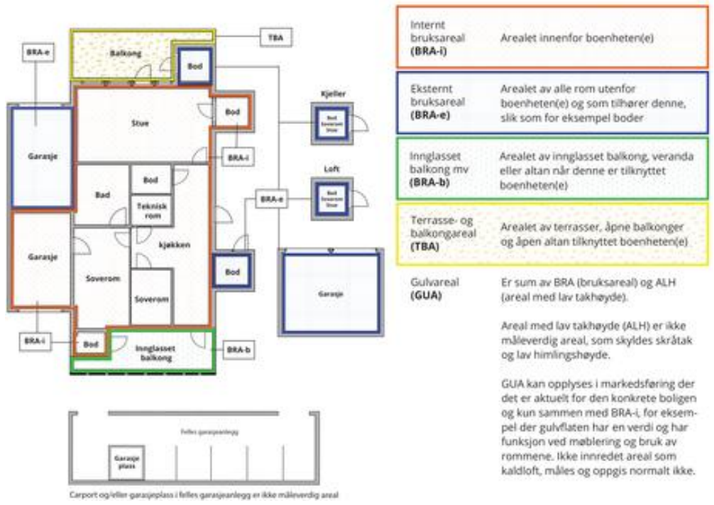
Hva er måleverdig areal?

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.

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

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	126			126	118
Kjeller		29		29	
SUM	**126**	**29**			**118**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 1 (måler 6,4 kvm), bod 2 (måler 2,1 kvm), bod 3 (måler 7,8 kvm), bod 4 (måler 5,0 kvm), kjøkken (måler 10,9 kvm), entré (måler 1,2 kvm), gang (måler 10,6 kvm), toalettrom (måler 1,7 kvm), bad (måler 3,0 kvm), soverom 1 (måler 6,8 kvm), soverom 2 (måler 11,5 kvm), soverom 3 (måler 9,3 kvm), stue (måler 40,0 kvm)		
Kjeller		Kjeller rom 1 (måler 14,9 kvm), kjeller rom 2 (måler 14 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue i 1. etasje måler 2,37 meter.
Takhøyde i kjeller måler ca. 2,05 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Det foreligger ikke ferdigattest.

Deler av blindkjeller er utgravd, og har måleverdig areal, og har høyde på ca. 2,05 meter. På tegning er det oppgitt til høyde på 0,6 meter og 1,30 meter og beskrevet som blindkjeller. Høyde over 1,90 meter er måleverdig areal. Det er søknadspliktig endring når det etableres nytt bruksareal (BRA).

Nyere håndverkstjenester

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

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Tord Bruvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	325	97		0	986.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvrebøen 4

Hjemmelshaver
Bruvik Gunnar Yrjan, Bruvik Tord Harald

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ved Krossnessund brua i Alver Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, og ellers kort kjøretur til Knarvik sentrum med diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 37 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 23minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat septiktank.

Regulering

Eiendommen er regulert i planid 125620160012, og avsatt til bolig.

Om tomten

Eiendommen måler 986,30 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- bestemmelse om gjerde
- bestemmelse om veg
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.06.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.06.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	24.06.2026	https://www.nordhordlandskart.no/	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.06.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2026	https://www.nordhordlandskart.no/	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.07.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	13.10.2026	
3	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 brannteknisk 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 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

Vedlegg

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG
Gnr 325 - Bnr 97
4631 ALVER

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Forutsetninger

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.»*

Proaktiv Sandviken AS

Gjensidige

Egenerklæring

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

10 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvrebøen 4	Øvrebøen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arv

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

5:år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bruvik, Tord Harald

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2005

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fliselagt gulv og baderomspanel på vegger

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Naturlig fukt i en råkjeller, god lufting.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt anlegg i sikringskap ifb med nytt kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Terne elektro sd

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbedring av offentlig vei

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72697617

Egenerklæringsskjema

Name
Tord Harald Bruvik

Date
2026-10-10

Identification
Tord Harald Bruvik

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

D

Adresse	
Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368831**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175997857**
Gårdsnummer **325**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarma bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
235,94 kWh/m²

A↑G D

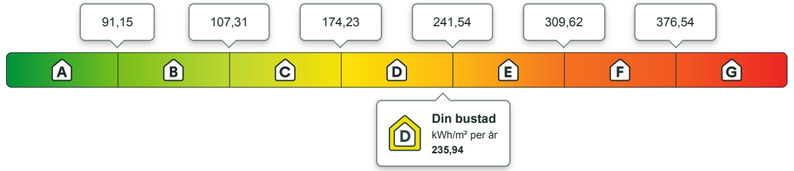
Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, frårekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
31 773,84	**227,33**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

b) Atterhald om panthavarar

Kjøpar tek atterhald om at eventuelle panthavarar må gi samtykke til at erstatninga kan utbetalast. Det er kjøpar som innhentar dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Areal vist som midlertidig anleggsområde (grøn farge i avtalekartet) kan nyttast av Vestland fylkeskommune i anleggsfasen. Areal som vert nytta midlertidig skal setjast tilbake i minst same stand som ved anleggsstart.

b) Vestland fylkeskommune set opp flettverksgjerde i ny eigedomsgrense mot vegen. Framtidig vedlikehald av gjerde er Vestland fylkeskommune uvedkommande.

4. Generelle kontraktsvilkår

Desse generelle kontraktsvilkåra gjeld dersom ikkje anna er avtalt i punkt 3.

a) Kva erstatninga skal dekkje

Kjøpesummen skal dekkje avståing av grunn og rettar, samt alle skadar og ulemper som har samanheng med avståinga, eller med det vegtiltak det ervervas til fordel for.

Erstatning for skade og ulempe som følgje av anleggsdrifta, er haldne utanfor og vil bli behandla uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretningar

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretningar som seljar skal behalde, er oppført i punkt 3. Seljar skal plassere gjerdet etter tilvising frå kjøpar.

c) Leidningar

Kjøpar utfører og betaler for nødvendig omlegging av lovleg plasserte leidningar. Det gjeld likevel ikkje dersom løyvet til å leggje leidningane er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkøyrslar og tilkomstforhold

Eventuelle endringar i avkøyrslar eller tilkomstforhold går fram av planteikningane eller er oppførte under punkt 3. Kjøpar har ikkje ansvar for å vedlikehalde avkøyrslar eller tilkomstvegar i framtida.

e) Tiltreding av eigedommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eigedommen) når denne kontrakten er underskriven av begge partar.

f) Registrering i det offentlege eigedomsregisteret – matrikkelen

Kjøpar sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forsegn til matrikkellova). Registreringa blir fjerna frå matrikkelen når oppmålinga og matrikkelføringa er fullført.

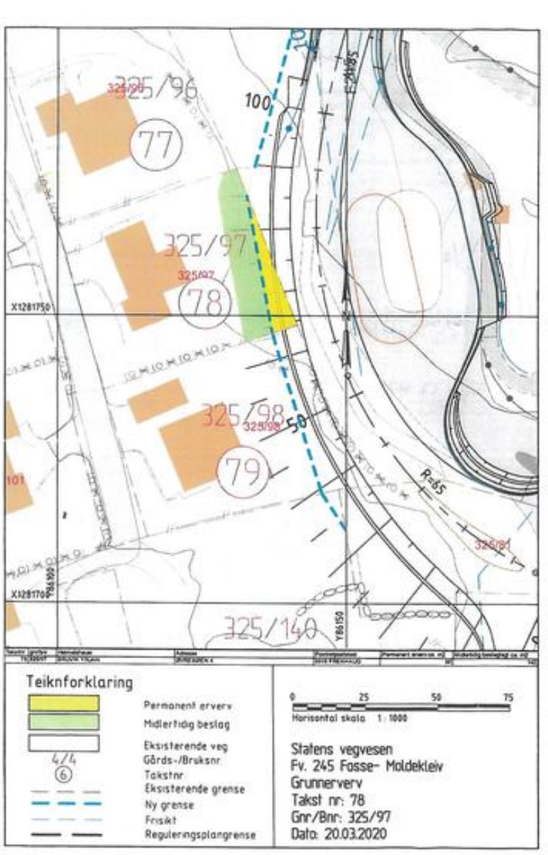
g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglysast på eigedommen gnr. 325 bnr. 97. Kontrakten kan ikkje slettast utan samtykke frå kjøpar. Kjøpar er ansvarleg for kostnadene ved tinglysinga.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskriven i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Seljar	**Kjøpar**
14/2 - 22	
Dato	
Yrjan Bruvik	For Vestland fylkeskommune
	821311632
	Organisasjonsnummer



Vegnummer: Fv. 5310
Kommune: Alver
Prosjekt: 2020-194
Saksnummer: 2022/1384
Sakshandsamar:

Kjøpekontrakt

Kjøpar
Vestland fylkeskommune

Seljar
Yrjan Bruvik, eigar av gnr. 325 bnr. 97 i Alver kommune
Adresse: Øvrebøen 4, 5919 Frekhaug

1. Kontrakten gjeld

Seljar avstår nødvendig grunn og tilhøyrande rettar til bygging av Fv. 5310 Fosse-Moldekleiv.

Inngrepet/avståinga går fram av reguleringsplan «Detaljregulering for Fv. 5310 (tidlegare Fv. 245) Fosse – Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset vedtatt 18.02.2021.

Dersom ikkje anna er avtalt, avstår seljar grunnen med alle påståande innretningar, vegetasjon, matjord med vidare.

2. Erstatning

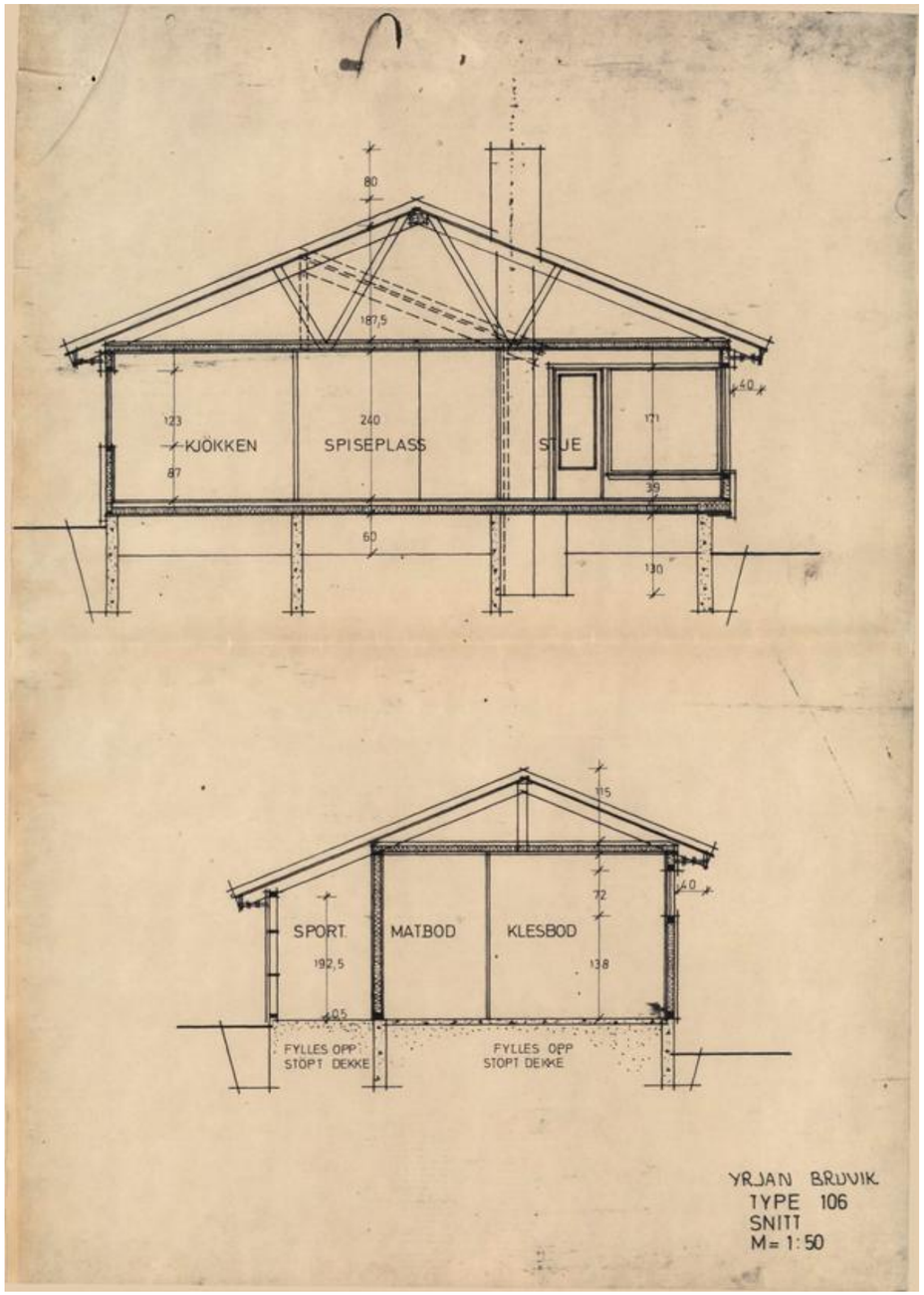
Partene er einige om denne erstatninga:

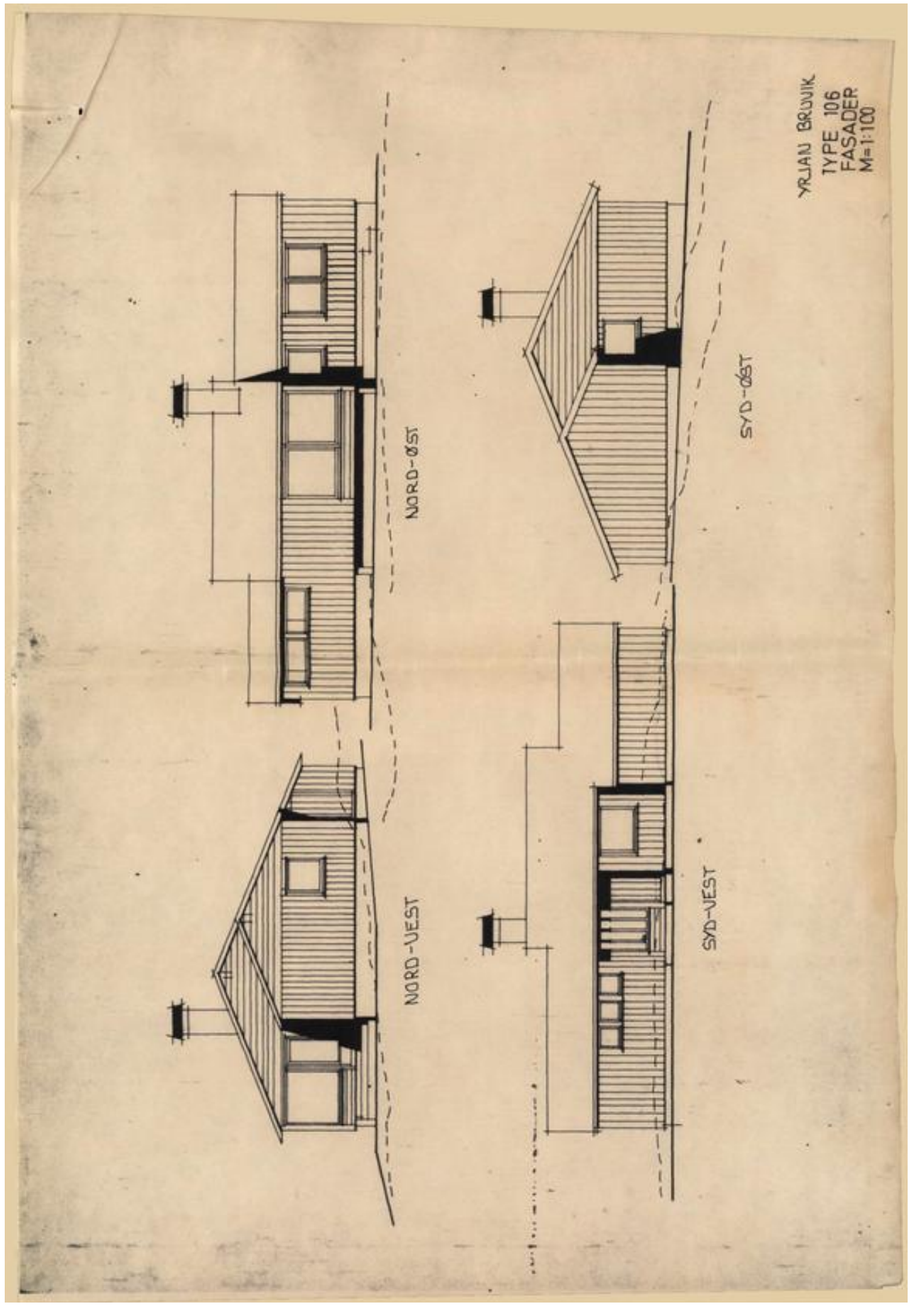
Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Hagegrunn	56,00m²	200,00	11 200,00
Total erstatning:			11 200,00

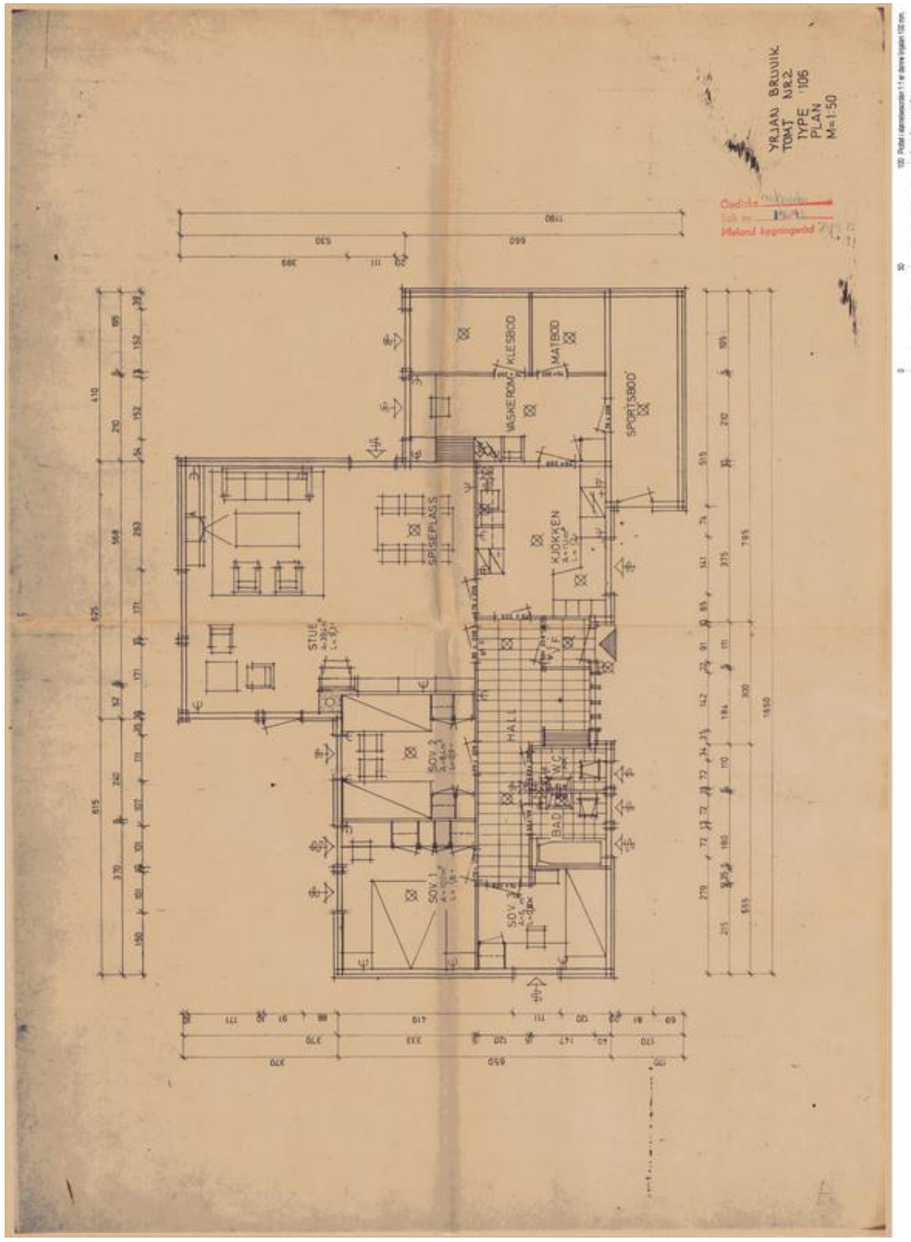
a) Deloppgjer

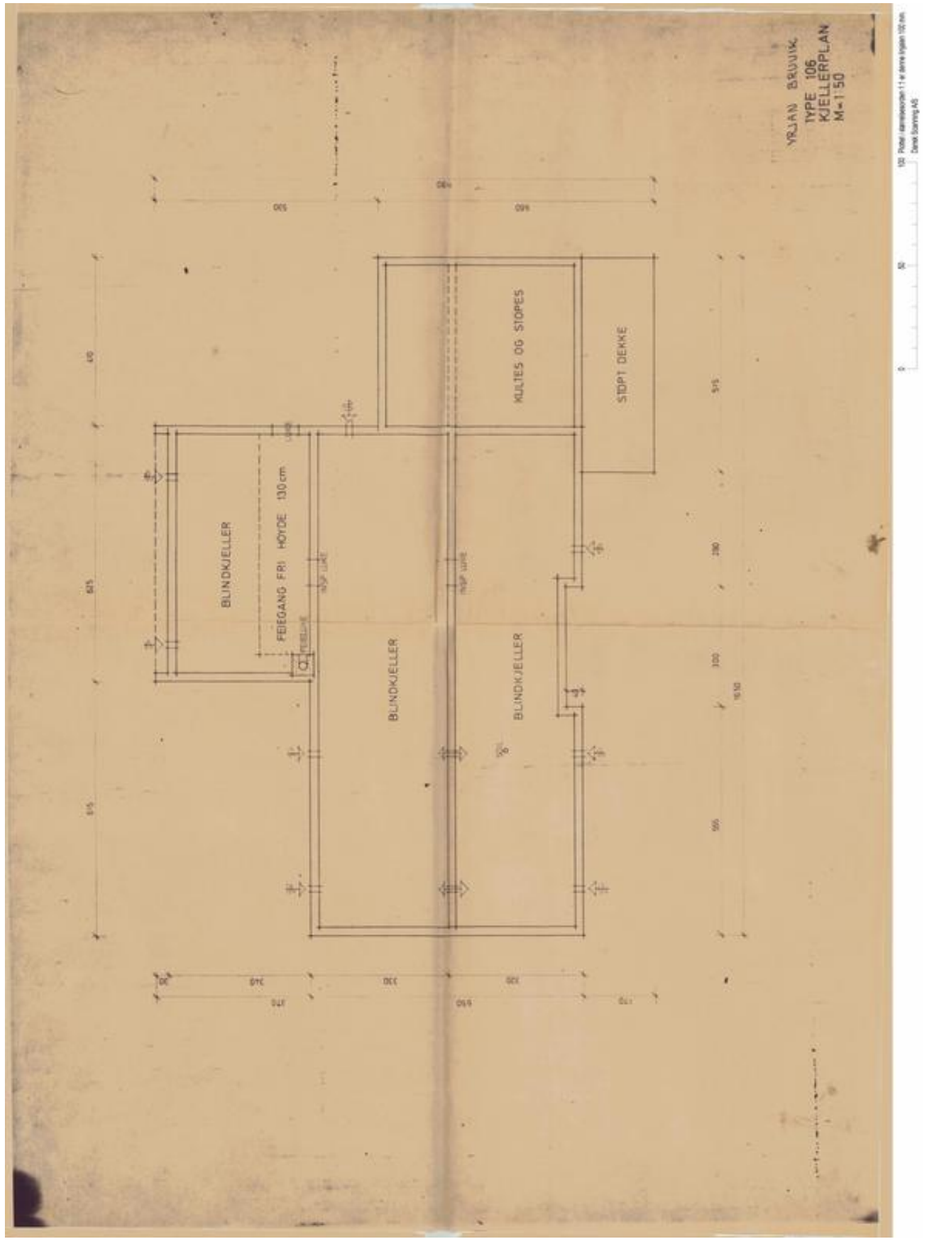
Arealet er enno ikkje endeleg oppmålt og erstatninga ovanfor er førebels. Kjøpar betaler eit deloppgjer når denne kontrakten er underteikna av begge partar. Deloppgjeret er på kr 10 000,-. Den endelege erstatninga blir berekna og ei eventuell resterstatning utbetalt når arealet er endeleg oppmålt. Det skjer normalt ikkje før veganlegget er fullført. Kjøpar betaler renter av erstatninga som seljar eventuelt har til gode, med rentefoten som er fastsett nedanfor. Renta blir rekna frå det tidspunktet når kontrakten er underskriven av begge partar, dersom ikkje anna er avtalt i «Avtale om tiltreding og avtaleskjemn».

Partane set rentefoten til 3 % flat rente per år.

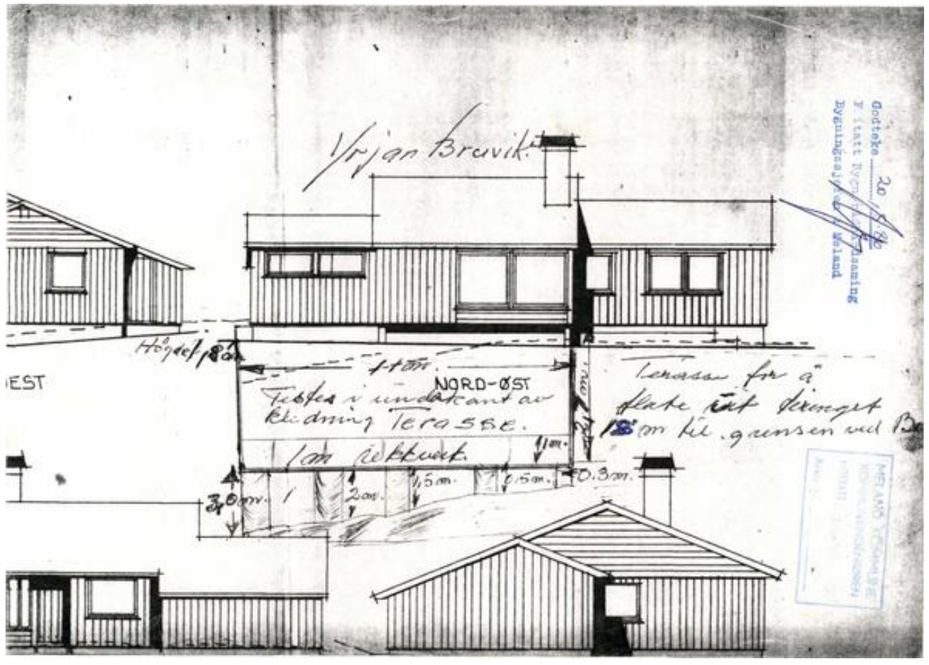

80
187,5
123
KJØKKEN
87
240
SPISEPLASS
60
STUE
171
40
39
130
115
72
40
SPORT
192,5
MATBOD
KLESBOD
138
FYLLES OPP
STØPT DEKKE
FYLLES OPP
STØPT DEKKE
YRJAN BRUVIK
TYPE 106
SNITT
M= 1:50


YRJAN BRUVIK
TYPE 106
FASADER
M=1:100
NORD-ØST
SYD-ØST
NORD-VEST
SYD-VEST


YRJAN BRUVIK
TOMT NR.2
TYPE 106
PLAN
M=1:50
VASKEROM
KLESBOD
MATBOD
SPORTSBOD
SPISEPLASS
KJØKKEN
STUE
HALL
SOV.3
SOV.1
SOV.2
BAD
WC


YRJAN BRUVIK
TYPE 106
KJELLERPLAN
M=1:50
KULTES OG STOPES
STØPT DEKKE
BLINDKJELLER
FEIEGANG FRI HØYDE 130 cm
BLINDKJELLER
BLINDKJELLER

Vedlegg


Vrjan Bruvik
Godteke
Høyde 180
NORD-ØST
Terrasse for å
Tiltkes i underkant av
Kledning Terrasse.
1 cm isolasjon
30 mm.
2 cm.
1.5 cm.
1.5 cm.
0.3 cm.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fosse, 5110 Frekhaug			25 av 2		
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	Bustadhus	25.8.72	dato 29.9.72	sak	196/72
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Yrjan Bruvik		5110 Frekhaug			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Aksel Bruvik		V. Torvgt 1, 5000 Bergen			
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Byggm. Arthur Rødland		Strandgt 11, 5000 Bergen			

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

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Trapp foran hovudør og boddør.
2. Takvatn skal drenerast bort frå grunnmur.
3. Oppfylling for terasse m/trapp for terassedør (terassedør skal sikrast inntil nemde arbeid er utført).
4. Vassetett sokkel på vaskerom.
5. Puss av golv i boder og rest i vaskerom.
6. Ventiler i yttervegg for boder.
7. Reingjering av pipetunn.
8. Beising av hus.
9. Puss av fundamenter og montering av ventilrister.

Dette arbeid må være fullført innen 1.1.75. Punkt 7 MÅ ordnast straks.

Frekhaug, den 5.2.74

for Meland bygningsråd

E. Gjøsdal

bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] brannsjefen
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Bygningskontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kch. Andvord B. 679. Elektrisk kobradr.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fosse 5110 Frekhaug			25 av 2.		
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	Bustadhus	25/8-72	dato 29/9-72	sak	196/72
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Yrjan Bruvik		5110 Frekhaug			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Aksel Bruvik		V. Torvgate 1. 5000 Bergen			
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Byggm. Arthur Rødland		Strandgt. 11. 5000 Bergen			

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

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Trapp foran Hauddør og boddør.
2. Takvatn skal drenerast bort frå grunnmur.
3. Oppfylling for terasse m/trapp for terassedør.
(Terrassedør skal sikrast inntil nemde arbeid er utført)
4. Vassfelt sokkel på vaskerom.
5. puss av golv i boder og rest i vaskerom.
6. Ventiler i yttervegg for boder
7. Reingjering av pipetunn.
8. Beising av hus.
9. Puss av fundamenter og montering av ventilrister

Dette arbeid må være fullført innen 1/1-75.

punkt 7 må ordnast straks. Frekhaug den 5/2-74

bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] brannsjefen
- [ ]
- [ ]

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kch. Andvord B. 679. Elektrisk kobradr.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Øvrebøen 4, 5919 FREKHAUG. Gnr. 325, bnr. 97, i Alver kommune, oppdragsnr.: 1130260056
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

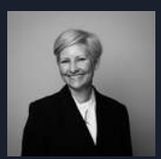
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Jurist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no