

PROAKTIV



YDSTEBØVEIEN 151





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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
- ### 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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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



KVITSØY

Enebolig med stort potensial på Kvitsøy| 4 soverom| kort vei til skole
og barnehage

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY

Gnr./Bnr.: Gnr. 19, bnr. 12, i Kvitsøy kommune

Prisantydning: 2.600.000,-

Omkostninger: 84.535,-

Totalpris: 2.684.535,-

Kommunale avgifter: 14.266,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 5/4

BRA: 160 m²

BRA-i: 112 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt.

Tomt: 254.7 m²

Energimerke: Energiklasse: G

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	22	24	29
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
95			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



KVITSØY

Kommune: Kvitsøy

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

Kvitsøy er en perle i Norge, med mange flotte omgivelser hvor man kan nyte naturen. Næringslivet er aktivt, og mye spennende er i ferd med å utvikle seg.

Skolegangen er godt ivaretatt gjennom Kvitsøy skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse. Skolen ligger i gangavstand fra boligen, noe som gjør det enkelt og trygt for barn å komme seg til og fra.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Coop Prix Kvitsøy kun få minutters gange unna. Posttjenester er også tilgjengelige i nærheten gjennom Post i butikk og PostNord.

For de som er aktive, tilbyr Kvitsøy aktivitetshall og stadion gode muligheter for ballspill og friidrett. Dette gjør det enkelt å holde seg i form og delta i lokale idrettsaktiviteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	23.9 km
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21.7 km
🚗 Tunge Linje 36	11 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kvitsøy	1 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.1 km

VARER/TJENESTER

📺 Sentrum21	14.2 km
🏪 Vitusapotek Skudeneshavn	12.8 km

SPORT

⚽ Kvitsøy aktivitetshall Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Kvitsøy stadion Ballspill, fotball, friidrett	10 min 🚶 0.9 km
🏊 Randaberg Arena (trimrom)	14.6 km
🏊 SKY Fitness Randaberg	14.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Kvitsøy ferjekai	16 min 🚶
--------------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kvitsøy er et lite, men godt tilrettelagt samfunn med alle nødvendige fasiliteter innen kort avstand. Dette gjør øya til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil med nærhet til både natur og byliv.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i

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

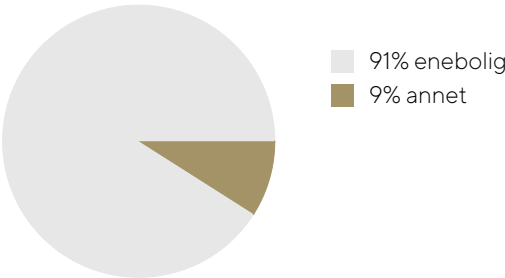
(sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst
Ferge fra Mekjarvik tar kun 35 minutt. Hurtigbåt fra Stavanger sentrum og Mekjarvik er også en mulighet tar cirka 30 minutt. Rogfast vil gjøre at Stavanger sentrum kan nås på cirka 20 minutt.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kvitsøy skole (1-10 kl.) 59 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	19.1 km

BARNEHAGER

Kvitsøy barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
---------------------------------------	------------------



VELKOMMEN TIL YDSTEBØVEIEN 151

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse

254 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong og betongblokker. Etasjesskille består av tre. Ytterveggene er bygget med tømmer og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med åser av tre, som er tekket med skifer.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjesskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Loft > Bad > Generell
- Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke fortatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

1.etasje: Stue, kjøkken entré, gang, soverom, bad

Loft: Soverom, gang, soverom 2, bad, bod, soverom 3, vaskerom

Det foreligger ikke godkjente tegninger, trolig grunnet byggets alder. Eiendommen er derfor beskrevet med utgangspunkt i takstmannens tilstandsrapport. Kjøper overtar risikoen for både fremtidig bruk av bygget og eventuelle offentlige pålegg knyttet til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne. Kjøper påtar seg også alle kostnader som måtte oppstå i forbindelse med dette.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

1. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 31 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde, og sammen med veggens utforming gjør dette det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Oppgitt areal er derfor beregnet omtrentlig, og det kan forekomme avvik. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet, må det utføres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning.

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Kjeller har 8 kvm som ikke er målverdig areal.

Loft har 22 kvm som ikke er målverdig areal.

Standard

Velkommen til Ydstebøveien 151.

Enebolig med stort potensial beliggende i naturskjønne omgivelser på Kvitsøy. Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning med gode muligheter for tilpasning etter



egne behov. Det må påregnes oppgraderinger.

Hovedetasjen består av en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Kjøkkenet har lyse fronter som bidrar til et moderne uttrykk, og ligger i tilknytning til stuen. I tillegg finner man ett soverom og et bad i denne etasjen.

Loftet inneholder tre gode soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Her er det også et bad samt et praktisk vaskerom.

Kjelleren er uinnredet og byr på gode muligheter for lagring eller videre utvikling, avhengig av behov og ønsker.

Alt i alt er dette en bolig med et solid utgangspunkt og et utviklingspotensial for den som ønsker å skape et hjem i rolige og naturskjønne omgivelser.

Oppvarming

Elektrisk og luft/luft varmepumpe.

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

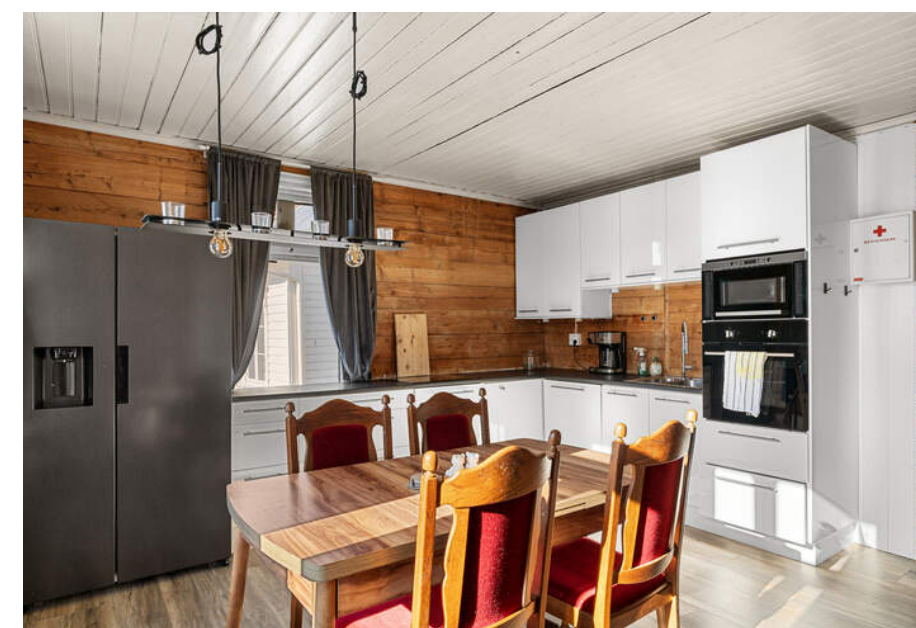
megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE MED STORE
VINDUSFLATER SOM
SLIPPER INN RIKELIG MED
NATURLIG LYS OG GIR EN
LUFTIG ROMFØLELSE.

KJØKKEN

Kjøkkenet har lyse fronter som bidrar til et moderne uttrykk, og ligger i tilknytning til stuen.





BAD 1.ETG



SOVEROM OG GANG

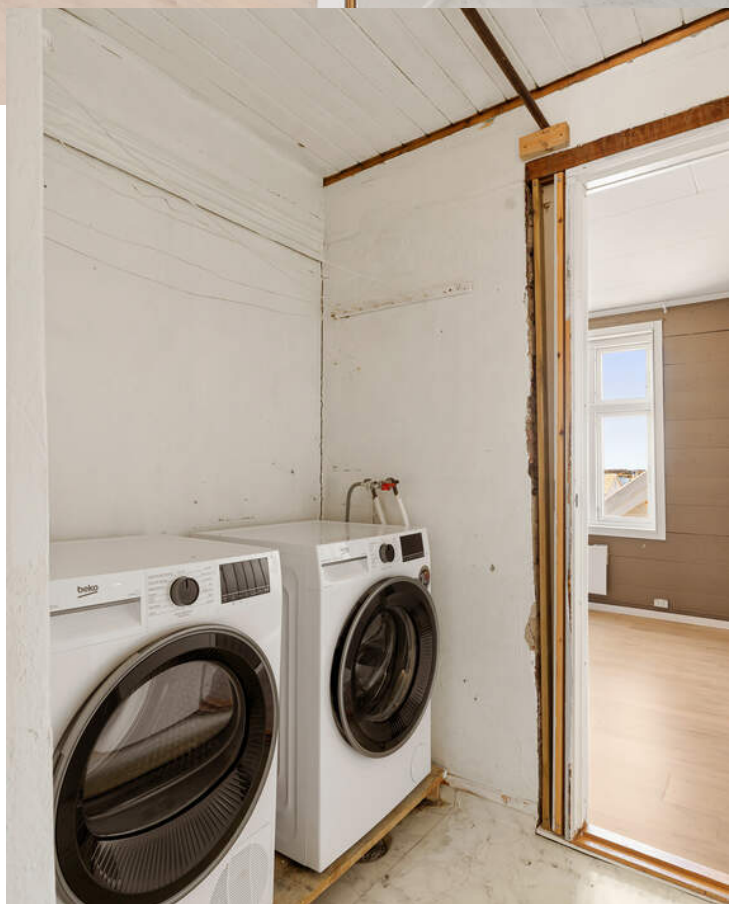
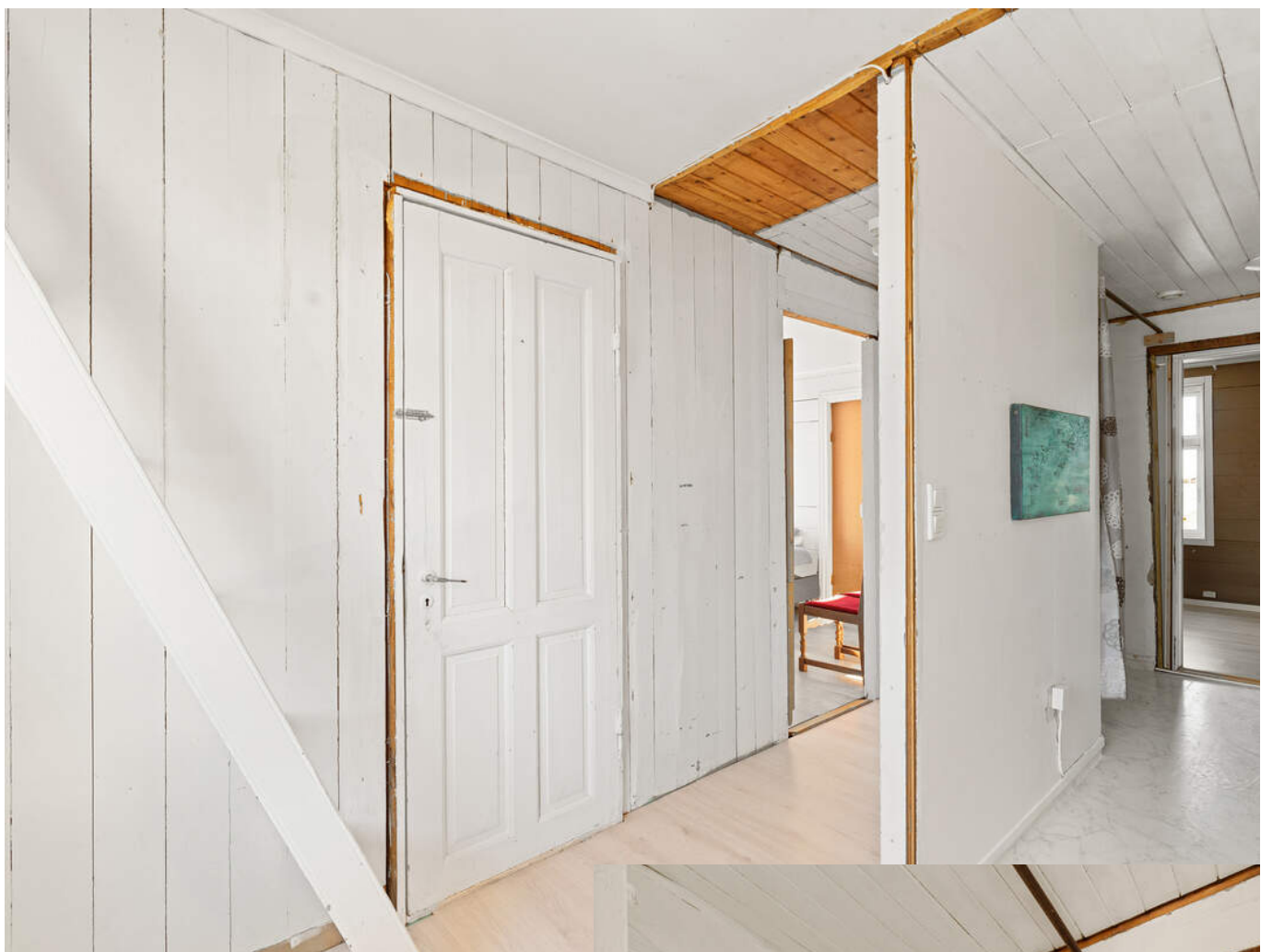




SOVEROM LOFT

Loftet inneholder tre gode soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger.



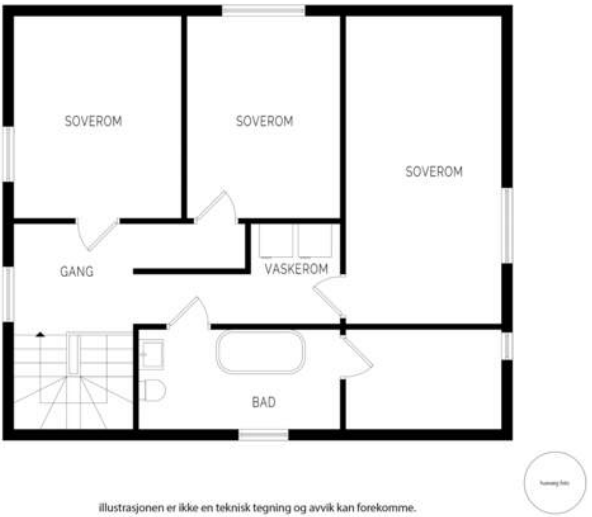
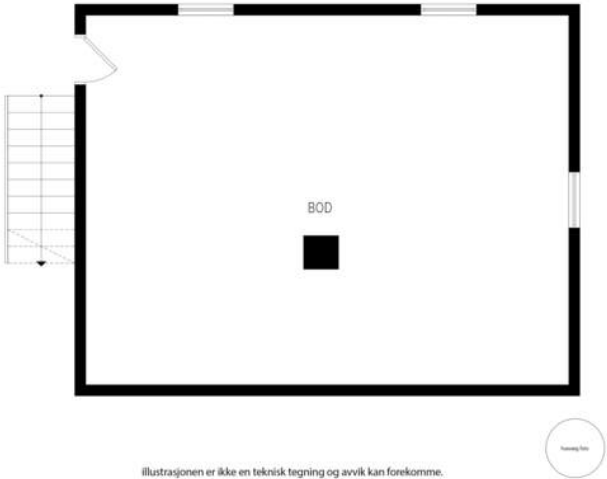


PRAKTISK VASKEROM



BAD LOFT

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

499.007,- for 2025

Formuesverdi sekundær

1.996.027,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.266,- for 2026

Info formuesverdi

Formueverdien er hentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

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.

Diverse

Det foreligger ikke godkjente tegninger, trolig grunnet byggets alder. Eiendommen er derfor beskrevet med utgangspunkt i takstmannens tilstandsrapport. Kjøper overtar risikoen for både fremtidig bruk av bygget og eventuelle offentlige pålegg knyttet til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne. Kjøper påtar seg også alle kostnader som måtte oppstå i forbindelse med dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ifølge Kvitsøy kommune foreligger det ikke bygningstegninger for eiendommen, trolig grunnet boligens alder.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1144/19/12:
09.03.2012 - Dokumentnr: 200393 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1144 Gnr:19 Bnr:11

2710.1917 - Dokumentnr: 900257 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1144 Gnr:19 Bnr:6

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Id 2017001
Navn Kommuneplan for Kvitsøy kommune 2019 - 2030
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.12.2020
Delarealer Delareal 254 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplan:
Id 2004001
Navn Reguleringsplan for Ydstebøhavn
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.12.2004

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vann og avløp.
Eiendommen har privat septiktank.

Det pågår for tiden en sak i Kvitsøy kommune knyttet til eventuell tilkobling til offentlig avløpsnett. Kommunen kan pålegge hjemmelshaver å koble eiendommen til offentlig avløp. Eventuelle kostnader og ansvar for en slik tilkobling vil tilfalle kjøper som ny hjemmelshaver.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Kjerneinformasjon

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.

Grunnboksdato

Onsdag, 29. april 2026

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert som et sefrakminne ihht matrikkel.

Boplikt

Eiendommen har boplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

2 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
65 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr sikring)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
84 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 666 635,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 684 535,00 (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. Enkelsaker 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 overtagelse 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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

Christopher Haug-Berg

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. 50 220 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 56 200.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Kjerneinformasjon

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.

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.

Tomtestørrelse

254 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og terrasse.

Dato salgsoppgave
6.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY



KVITSØY kommune



gnr. 19, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

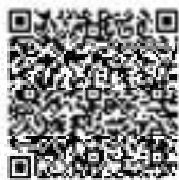
Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 22211-1375

Eiendomsverdi ref nr: DI6002

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



ROGATAKST

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.

YDSTEBØVEIEN 151

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

Uavhengig Takstingeniør

pal@rogatakst.no

481 93 770



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 22211-1375

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 36



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og terrasse.

PARKERING

I gårdsrom

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong og betongblokker. Etasjeskillene består av tre. Ytterveggene er bygget med tømmer og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med åser av tre, som er tekket med skifer.

OPPVARMING

Elektrisk og luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. bygningsdeler med avvik vurderes i hovedsak å skyldes alder samt et etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Avvikene anses ikke som uvanlige for tilsvarende boliger, men det må påregnes oppfølging og utbedringer for å opprettholde byggets funksjon og levetid.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium,

Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende kledning av tre.

Boligen har et saltak konstruert med åser i tre. Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på gangen.

Underetasje har vinduer av stål med 1-lags glass. 1. etasje og loft har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder.

Boligen har en terrasse ved inngangspartiet på ca 31 m2. Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre med en høyde på 90 cm.

Trapp til boligens inngangsparti er av betong med et rekkverk av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminat, parkett, belegg og trebord på gulvene. På veggene er det tømmer og panel, og i taket er det panel,

himlingsplater og malt papp.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er montert en peis i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i underetasjen.

Underetasjen er en typisk grovkjeller med gulv og vegger av betong, og taket er kledd med panel. Grunnmur mot terrasse er kledd med tre/panel.

Boligen har innvendig trapp i tre. Trappen har malte vanger og spiler, og malte trinn .

Innvendig har boligen profilerte dører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har panel/tømmer på vegg og panel i taket. Stråleovn er montert på vegg for oppvarming. Badet har malte trebord på gulv. Badet er innredet med:
- Dusjkabinett
-Toalett
- Baderomsmøbel med vask
Badet har avtrek fra en elektrisk vifte i vegg

Bad

Badet har tapet og panel på vegg og i taket er det panel. Gulvet er belagt med belegg. Badet er innredet med:
- Badekar
- Toalett
- Servant

Vaskerom

Vaskerommet har malte panelplater og malte plater på vegg, og i taket er det panel. Gulvet er belagt med belegg. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk i taket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har laminat på gulv og tømmer på vegger.

Kjøkkenet er av nyere dato. Det er glatte hvite fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer. Det er montert en ventilator over koketopp.



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er av varierende alder og utførelse. Stoppekran er plassert i underetasjen.

Luft til luft varmepumpe er montert i trappen. Varmepumpen er fra 2018.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter. Berederen er fra 2025 og er plassert i underetasjen.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Det er gjort noen oppgraderinger i sikringsskapet. Det er automater og automatisk måler i sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering av eldre dato/fra byggeår. Det er drenerende masser. Grunnmur over terrenget er av murte betongblokker. Grunnmur under terreng består av sparestein og betong.

Boligen ligger i en skrående terreng med flatt terreng på øst og vest siden av boligen.

Boligen har en septiktank av betong. Septiktanken er gravd ned og er ikke kontrollert, tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

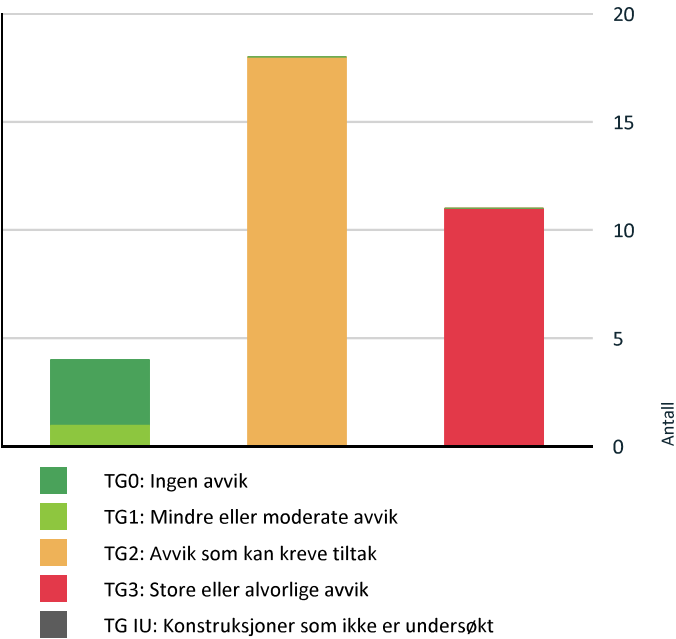
[Gå til side](#)

Enebolig

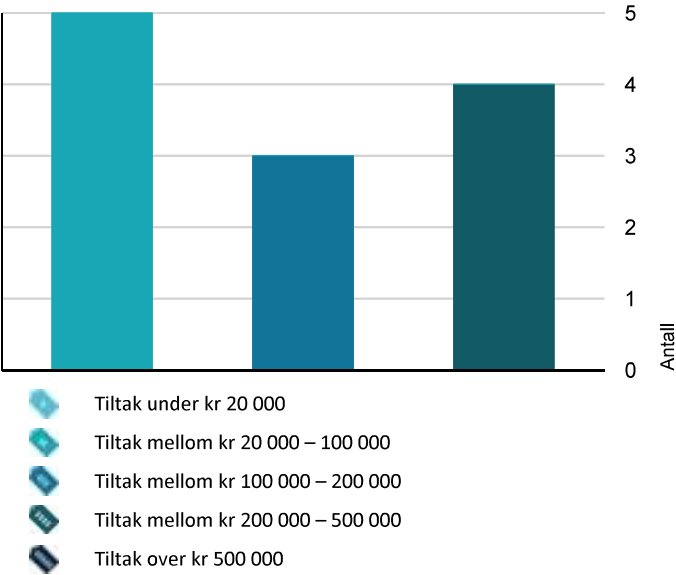
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3		
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng		Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering		Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell		Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell		Gå til side
Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell		Gå til side
TG 2		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Innvendige dører		Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifer.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men taktekking og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, takrenner og beslag av aluminium,
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan føre til vannansamling ved grunnmuren, som øker risikoen for vanninntrenging i kjeller. Det anbefales å forlenge taknedløpene eller lede vannet bort via drenerende rør for å redusere vann påkjenningen på grunnmur.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekkingen skiftes.

Tilstandsrapport



Manglende bortledning av taknedløp.



Manglende snøfanger på taket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning av tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er avvik:

Det er stedvis åpninger mellom kledning og grunnmur som er såpass store at smågnagere kan trenge gjennom.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og bunnstokk.

Kledningen er stedvis ført helt ned til terrenget.

Det er fuktskjolder på innsiden av veggkonstruksjonen på kjøkken, men det er ikke målt unormale fuktnivåer i treverket på befaringsdagen.

Det er registrert råte i et område i den indre delen av tømmerkonstruksjonen over vinduet på soverom 3. Det er ikke målt unormalt fuktnivåer i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader på kledningsbordene. Det må derfor etableres lufting med musesperre for kledningen.

Åpninger mellom kledning og grunnmur kan føre til at smågnagere trenger seg inn i boligen, Det anbefales å kontrollere boligens musesperre og utbedre der det er utetheter for å hindre videre inntrenging og sikre boligen mot smågnagere.

Spredt råteskader i kledningen gir ikke bare kosmetiske utfordringer, men øker også risikoen for at råteskader og vanninntrenging i selve veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må skiftes.

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom terrenget og kledningen for å hindre at fukt trekkes opp i treverket fra bakken. Dette bidrar også til å sikre nødvendig lufting bak kledningen.

Råteskadet treverk bør fjernes, og området må jevnlig holdes under oppsyn for å avdekke eventuell fuktinntrengning som må utbedres for å unngå videre følgeskader.

Det må utføres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktskjoldene og råten over vinduet på soverommet, samt for å vurdere hvilke tiltak som er nødvendig for å unngå utvikling av følgeskader. Kostnadsestimatet som er satt gjelder for ytterligere undersøkelser eventuelle utbedringer vill komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bunnstokk med spredt råte.



Kledning ført helt ned til terrenget.



Tørr fuktmåling i fuktskjolder på kjøkken.



Tørr fuktmåling i råteskadet treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har et saltak konstruert med åser i tre. Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er nedbøyninger i konstruksjonen.

Det er spor etter borebiller i konstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder flere steder i undertaket, og det er stedvis spredt råte i enkelte bord. Det ble imidlertid ikke målt fuktnivåer i området som er tilstrekkelige for utvikling av sopp eller råte på befaringsdagen.

Det er ikke montert dampsperre mot oppvarmet rom. Eldre takkonstruksjoner er ofte oppført uten dampsperre, da dette ikke var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av veggventiler. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Nedbøyninger/skjevheter er ikke uvanlig i boliger fra denne tidsperioden. Taket bør rettes av ved bytte av taktekking.

Aktivitet av borebiller kan over tid svekke treverkets bæreevne. Treverk som viser tegn til angrep bør derfor behandles og følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Områder med fuktskjolder må holdes under oppsyn for å avdekke om de utvikler seg, eller om fuktverdiene i treverket øker. Dersom dette skjer, må taktekkingen undersøkes og utbedres for å forhindre utvikling av fuktskader i takkonstruksjonen. Undertak med spredt råte bør byttes ved bytte av taktekking.

Det bør monteres dampsperre ned mot varmt rom for å unngå kondensering i takkonstruksjonen.

YDSTEBØVEIEN 151

Oppdragsnr.: 22211-1375

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 11 av 36

Tilstandsrapport



Spredt råte i undertak



Spor etter borebiller.



Nedbøyning i takkonstruksjonen.



Fuktmålingen regnes som tørr og viser 15 vekt%.

Vinduer

Beskrivelse

Underetasje har vinduer av stål med 1-lags glass. 1. etasje og loft har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i totalt ni vinduer. Vinduene på kryp loftet og underetasje har passert forventet levetid.

Det mangler vindu i vindusåpningen i vegg i 1. etasje, som er tildekket med en treplate, og ett av vinduene på soverom loft er også tildekket med en treplate.

Flere av vinduene i underetasjen er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.

For å unngå fuktinntrengning i veggkonstruksjonen, som kan føre til følgeskader, må det monteres vinduer i åpningene som er tildekket med treplater.

Knuste ruter må erstattes for å unngå fuktinntrengning i etasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Knust glassrute.



Råteskadet vindu på kjøkken



Råteskadet vindu på soverom.



Vindusåpning tildekket med treplate

Vinduer - 1

Beskrivelse
Vinduet på bad på loftet er fra 2012 og vinduet på soverom 1 er fra 2021.

Dører

Beskrivelse
Boligens inngangsdør er av høytrykslaminat med 2-lags glass.
Dør til underetasjen er av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kommer inn vann under inngangsdøren.

Det er råteskader i dør til underetasjen.

Innvendig listverk til inngangsdøren fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettingen rundt inngangsdøren må utbedres for å unngå følgeskader.

En råteskadet dør vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vindog må derfor byttes.

Avviket er kosmetisk og kan utbedres etter ønske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet dør.



Fuktskjolder på innsiden av dør.



Synlig byggeskum mellom foring og listeverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har en terrasse ved inngangspartiet på ca 31 m2.
Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre med en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Terrassen er skjev og ikke tilstrekkelig understøttet noe som fører til bevegelser i terrassen ved belastning.

Søyler for terrassen er ført direkte ned på terrenget.

Terrassen er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Understøttelsen av terrassen må utbedres for å unngå videre setninger og bevegelser i terrassen.

Det bør etableres klaring mellom terreng og søyle for å redusere fuktpåvirkning fra bakken. Langvarig fuktbelastning kan føre til råteskader i treverket, noe som over tid kan svekke søylens bæreevne.

Terrassen bør vaskes og overflatebehandles for økt levetid. Oppsprukne terrassebord kan byttes etter ønske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til boligens inngangsparti er av betong med et rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er flere sprekker i trappen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Sprekker bør tettes med egnet reparasjonsmasse, da vann kan bli liggende i sprekken og føre til frostsprekker på vinterstid.



Sprekker i betong trinn.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse
Boligen har laminat, parkett, belegg og trebord på gulvene. På veggene er det tømmer og panel, og i taket er det panel, himlingsplater og malt papp.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert sprekker i panel og papp i taket flere steder, og enkelte panelbord mangler. Det mangler gulvlist i enkelte rom, og det er brukt MDF-foringer som ikke er egnet som gulvlist i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater fungerer til formålet, oppgradering ved ønske.



MDF-foring brukt som gulvlist.



Manglende gulvlist.



Sprekk i pappet tak.



Sprekk i pappet tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

- Beskrivelse**
- Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 30 mm målt på 2 meter og 20 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
Loft: 25 mm målt på 2 meter og 33mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Synlige bjelker i underetasjen til etasjeskillet har spor etter borebiller.

- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Treverk med spor etter borebiller må behandles med egnet middel for å forhindre videre aktivitet og redusere risikoen for skader på etasjeskillet, da vedvarende aktivitet over tid kan svekke konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høydeavvik målt til 23 mm/m.



Spor etter borebiller i synlig bjelke,

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i underetasjen.

- Vurdering av avvik:**
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovnen er ikke tilkoblet pipen/røykrøret.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Alle 4 sider av en pipe av tegl skal være synlig for inspeksjon av sprekker og riss.

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

Åpning i røykrøret kan medføre at kald luft, lukt og eventuelt sot sprer seg inn i boligen. Åpningen bør derfor tettes, eventuelt ved montering av ildsted utført av fagperson.

Kostnadsestimatet som er satt gjelder for å gjøre pipevangene tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Åpent røykrør.



Tildekket pipevanger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er en typisk grovkjeller med gulv og vegger av betong, og taket er kledd med panel. Grunnmur mot terrasse er kledd med tre/panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i treverk på grunnmur mot terrasse, og det er målt et fuktnivå på 25 vektprosent i treverket.

Det er ingen ventilering av underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fuktighet over 20 vekt% er det tilstrekkelig med fukt at sopp og råte vil oppstå. Råteskadet treverk bør fjernes og avviket må ses i sammenheng med punktet for drenering.

Manglende ventilasjon i underetasjen kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for vekst av mugg. Det må derfor etableres flere veggventiler i underteasjen for å forbedre luftgjennomstrømningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmålingen viser 25,2 vekt%.



Råteskadet treverk.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i tre. Trappen har malte vanger og spiler, og malte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk og skraper i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket er kosmetisk og trappen kan pusses og males etter ønske.



Hakk/skraper i trappe trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører subber i karm.

Dørblad i gang til 1.etasje har en skade i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne og lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karmen.

Avviket er kosmetisk og dørbladet kan byttes ut etter ønske.



Skadet dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater vegger og himling:
Badet har panel/tømmer på vegg og panel i taket.
Stråleovn er montert på vegg for oppvarming.

Overflater Gulv:
Badet har malte trebord på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:

Tilstandsrapport

Badet har en plastsluk i gulvet.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med:
- Dusjkabinett
-Toalett
- Baderomsmøbel med vask

Ventilasjon:
Badet har avtrek fra en elektrisk vifte i vegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater vegger og himling:
Vinduet er i dusjens våtsone.
Det er uegnet materialer på vegg i våtsoner.
Det er brune merker i tak ved stråleovn.

Overflater Gulv:
Gulvet har fall mot dør.
Malingen er stedvis avflasket.

Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har ingen form for tettesjikt.

Ventilasjon:
Det mangler tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vindu plassert i dusjens våtsone.



Merker i tak ved stråleovn.



Oversiktsbilde av sluk.



Manglende tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra gang og inn mot gulvets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.

Området som det er målt etter fukt er ikke det mest fukt utsatte området av badet, da dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg av tømmer. Dette utelukker ikke muligheten for skjulte avvik andre steder i vegg.



Fuktmåling uten utslag.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Overflater vegger og himling:
Badet har tapet og panel på vegg og i taket er det panel.

Overflater Gulv:
Gulvet er belagt med belegg.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt:
Gulvets tettesjikt består av belegg.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med:
- Badekar
- Toalett
- Servant

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater vegger og himling:
Det mangler panel på vegg ved vindu.
Det er uegnede materialer på vegg i vaskens våtsone.

Overflater Gulv:
Det er fall på gulvet mot dør.

Sluk, membran og tettesjikt:
Forventet levetid på tetsjiktet er passert.
Det mangler tettesjikt på deler av gulvet.
Badet har ingen sluk.

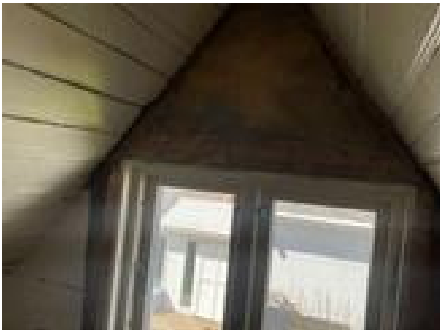
Ventilasjon:
Badet har ingen form for ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

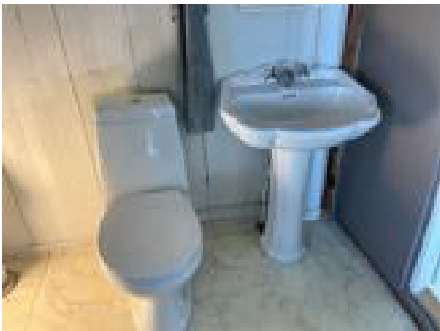
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



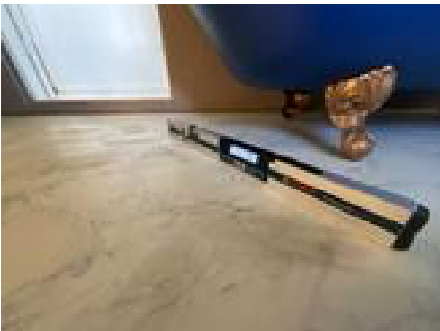
Manglende panel på vegg.



Manglende belegg på gulv



Uegnede materialer på vegg bak vask.



Målingen viser fall mot dør.

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra vaskerom og inn mot badekarets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

LOFT > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Overflater vegger og himling:
Vaskerommet har malte panelplater og malte plater på vegg, og i taket er det panel.

Overflater Gulv:
Gulvet er belagt med belegg.

Sluk, membran og tettesjikt:
Gulvets tettesjikt består av belegg.
Rommet har en sluk av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Rommet har mekanisk avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater vegger og himling:
Det mangler listverk rundt dør.

Overflater Gulv:
Det er motfall mot vegg bort fra sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Forventet levetid på tettesjiktet er passert.
Over halvparten av forventet levetid på på sluken er passert.
Det er hull i belegget flere steder og det mangler oppbrett ved dør og deler av vegg.
Rommets tettesjikt er mangelfull.

Ventilasjon:
Viften trekker luften opp i takkonstruksjonen og ikke ut av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

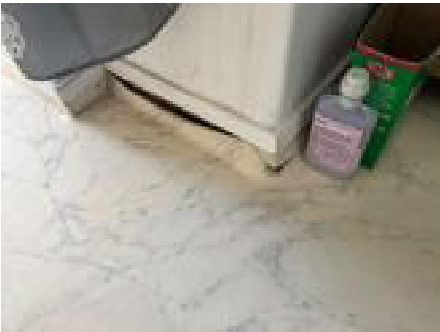
Vaskerommet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende belegg oppbrett ved dør,



Hull i belegg.



Oversiktsbilde av sluk.



Avtrekk avsluttet på kaldtloft.

LOFT > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom og inn mot gulvetsvåtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse
YDSTEBØVEIEN 151

Tilstandsrapport

Kjøkken har laminat på gulv og tømmer på vegger.

Kjøkkenet er av nyere dato.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fugemasse mellom benkeplate og vegg og skjøtene er ikke limt/fuget.

Det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det er hakk/skraper i enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fugging mellom benkeplate og vegg kan føre til at vann og søl trenger ned bak benkeplaten. Det bør derfor fuges mellom vegg og benkeplate for og sikre en tett overgang.

Fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen må monteres, for å unngå at fuktig luft fra oppvaskmaskinen trekker inn i benkeplaten og forårsaker fuktskader på benkeplaten.

Avviket er kosmetisk og kan utbedres etter ønske.



Manglende lim/fugemasse i skjøt.



Manglende fugemasse mellom vegg og benkeplate.



Skapfront med hakk/skraper.



Manglende fuktsikring under benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en ventilator over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler deksel på øvre del av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er av kosmetisk karakter og deksel kan monteres etter ønske.



Manglende deksel til ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er av varierende alder og utførelse.
Stoppekran er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge eier er røropplegget utført av en ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegget er utført av ufaglært, noe som medfører økt risiko for feil utførelse og lekkasjer. For å redusere risikoen for følgeskader bør anlegget kontrolleres av fagperson og eventuelt utbedres.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge eier er røropplegget utført av en ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegget er utført av ufaglært, noe som medfører økt risiko for feil utførelse og lekkasjer. For å redusere risikoen for følgeskader bør anlegget kontrolleres av fagperson og eventuelt utbedres.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Flere oppholdsrom har kun ventilering via vindusventiler og mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilering kun via vindusventiler vurderes som noe begrenset ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og opphopning av fuktig luft. For å bedre inneklimaet bør det etableres en bedre ventilasjonsløsning, for eksempel i form av veggventiler.

Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er montert i trappen.
Varmepumpen er fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2025 og er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er gjort noen oppgraderinger i sikringsskapet.
Det er automater og automatisk måler i sikringskapet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger en samsvarserklæring for utbedring av avvik etter DLE kontroll fra 2024.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

- Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, og registrerte avvik, anbefales det å få utført en kontroll av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



Oversiktsbilde av sikringsskap,



Løs ledning.



Manglende deksel.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

- Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
- TS 3

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Beskrivelse

Boligen har drenering av eldre dato/fra byggeår. Det er drenerende masser.

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

Det er synlig fukt/vann i underetasjen og fuktighet som er registrert i treverket er en indikasjon på sviktende/manglende drenering.

Konsekvens/tiltak
 - Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er montert grunnmursplast/fuktsikring på grunnmuren. Hvis grunnmursplast mangler, må dette etableres sammen med klemlist, da manglende fuktsikring kan føre til fuktinntrenging i underetasjen.

Når over halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen, øker risikoen for redusert funksjon og svikt i systemet. Dette kan føre til dårlig bortledning av vann fra grunnmuren, med påfølgende fare for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

For å oppnå en tørr underetasje må det redreners.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000
-
- Bildet viser synlig fukt i underetasjen.
-
- Bildet viser synlig fukt i underetasjen.
- TS 3

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur over terrenget er av murte betongblokker. Grunnmur under terreng består av sparestein og betong.

Vurdering av avvik:
 - Det er avvik:

Det er registrert 2 gjennomgående sprekker i grunnmur av murte betongblokker.

Konsekvens/tiltak
 - Tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser av årsaken til de gjennomgående sprekkenene, og det må utføres forsterkninger av berørte deler av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
- PROAKTIV.NO
- 57
- Oppdragsnr.: 22211-1375
- Befaringsdato: 27.04.2026
- Side: 28 av 36

Tilstandsrapport



Gjennomgående sprekk i grunnmur.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i en skrående terreng med flatt terreng på øst og vest siden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Beskrivelse

Boligen har en septiktank av betong.
Septiktanken er gravd ned og er ikke kontrollert, tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er åpninger i rekkverk til utvendig og innvendig trapp som er større en dagens krav på 10 cm.

Rekkverkshøyden til innvendig trapp er lavere en dagens krav på 90 cm.

Rekkverket til terrassen er lavere en dages krav på 100 cm.

Det mangler røykvarsler på loft.

Konsekvens/tiltak

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.

For å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom rekkverkets åpninger, bør åpningene reduseres til dagens krav på maksimalt 10 cm.

Rekkverkshøyden på innvendige trapper bør økes til dagens krav på 90 cm for å øke tryggheten.

Rekkverkshøyden bør utbedres til dagens krav på 100 cm for økt sikkerhet.

For å oppfylle brannteknisk byggeforskrift av 15. november 1984 må det minimum monteres én røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen kan høres fra oppholdsrom.

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

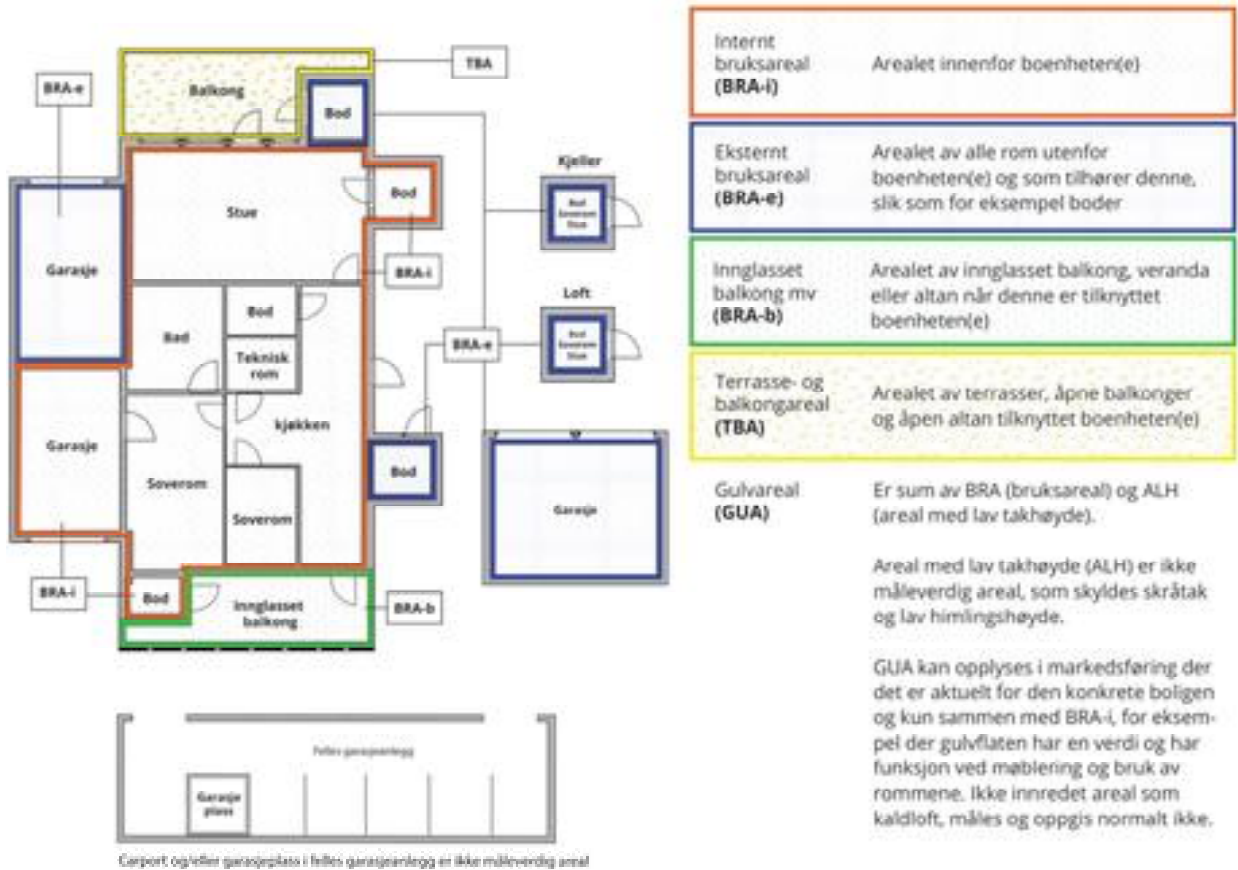
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		48		48		8	56
1. etasje	67			67	31		67
Loft	45			45		22	67
SUM	112	48			31	30	190
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, soverom, bad		
Loft	Soverom, gang, soverom 2, bad, bod, soverom 3, vaskerom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Taket i kjelleren er skjevt og har varierende høyde, og sammen med veggens utforming gjør dette det vanskelig å måle arealet nøyaktig.

Oppgitt areal er derfor beregnet omtrentlig, og det kan forekomme avvik. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet, må det utføres en

arealmåling ved hjelp av 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring av avvik etter DLE kontroll fra 2024 samsvarserklæring foreligger som dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
27.4.2026	Pål Svela			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1144 KVITSØY	19	12		0	254.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ydstebøveien 151							
Hjemmelshaver							
Haug-Berg Christopher							

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	
Enebolig beliggende på Kvitsøy.	
Adkomstvei	
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.	
Tilknytning vann	
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.	
Tilknytning avløp	
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.	
Regulering	
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan plan-ID med tilhørende reguleringsbestemmelser.	
Om tomten	
Tomten er opparbeidet med gårdsrom, hage og terrasse	
Tinglyste/andre forhold	
Det foreligger en bestemmelse om bebyggelse fra 2012.	
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.	

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

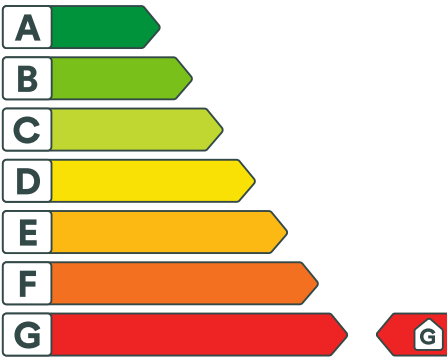
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Energiattest



Adresse Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291577
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 172582435
Gårdsnummer 19	Bruksnummer 12
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1918	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 409,02 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 324,55 kWh/m²	Totalt levert pr. år 36 350 kWh
--	---



Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY



Detaljering

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



Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY

27 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ydstebøveien 151

Ydstebøveien 151

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?

Juni 2023

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.

Leide fra mars 2021 frem til kjøp i juni 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Haug-Berg, Christopher

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Randaberg elektro

10.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2021

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp nye rør i kjeller. Gjort av tidligere huseier.

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Vedlegg

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er skjevt som følge av alder. Det er sprekker i trapp og i selve muren til kjelleren.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis er ikke koblet til å det kreves brannstige for å kunne bruke peisen.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært ett rotteproblem på kvitsoy etter spregning å det har som følger av dette vært rotter i huset. Noen steder bærer på skade som følger av rotter. Blant annet gangdør å taket nede på gang. Kan også være " usynlige" skader inni vegger/tak.

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vinduet på midterste soverom oppe er råttent. Vinduet på kjøkkenet er også råttent.

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

25Selges 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

Det har vært vannlekkasje på kjøkken å ned til kjeller, dette ble fikset av forsikringssselskapet å kan dokumenteres.

Det vil ettervert komme tunnel til kvitøy. De holder også på med en konflikt på kvitøy ift kommunalt avløp (fjerne septik)

Kommer ny skole på kvitøy.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Veggen på badet.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er boplikt på kvitøy.

Kledning bør skiftes.

Flere vinduer bør skiftes.

Terasse bør skiftes.

Muren bør tettes.

Kjellerdør bør skiftes.

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 23359790

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name

Christopher HAUG-BERG

Date

2026-04-27

Identification

Christopher HAUG-BERG

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

76 YDSTEBØVEIEN 151

PROAKTIV.NO 77

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christopher HAUG-BERG

27/04-2026
02:17:27

BankID OIDC
High



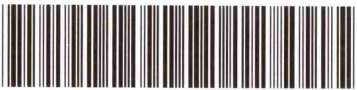
Attestert kopi av dok.nr. 2012/200393/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 08:53

Side 1 av 2



4.5.12
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
290553
org.nr./fødselsnr.

Erklæring.



Doknr: 200393 Tinglyst: 09.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rekvisitt kopi bet. rett

Som eier av Gnr 19 Bnr 12, Kvitsøy, bekreftes det at forevist byggeplaner aksepteres uten forbehold.

Jeg er gjort kjent med at avstand fra planlagte bygg til min eiendomsgrense skal være min 4 meter eller avstand minst halve byggverkets høyde.

Jeg er også gjort kjent med at tiltaket begrenser eventuell utbygging av min eiendom.

Det aksepteres at denne erklæring tinglyses som hefte på Gnr/Bnr 19/12

Dato: 05.01.12

Navn: Ingunn Erle

Personnr: 17.10.70 36415

Olava H. Oftedal er utbygger; og står som eier av Gnr. 19, bnr. 11



KVITSØY KOMMUNE
Plan og utvikling
4180 Kvitsøy

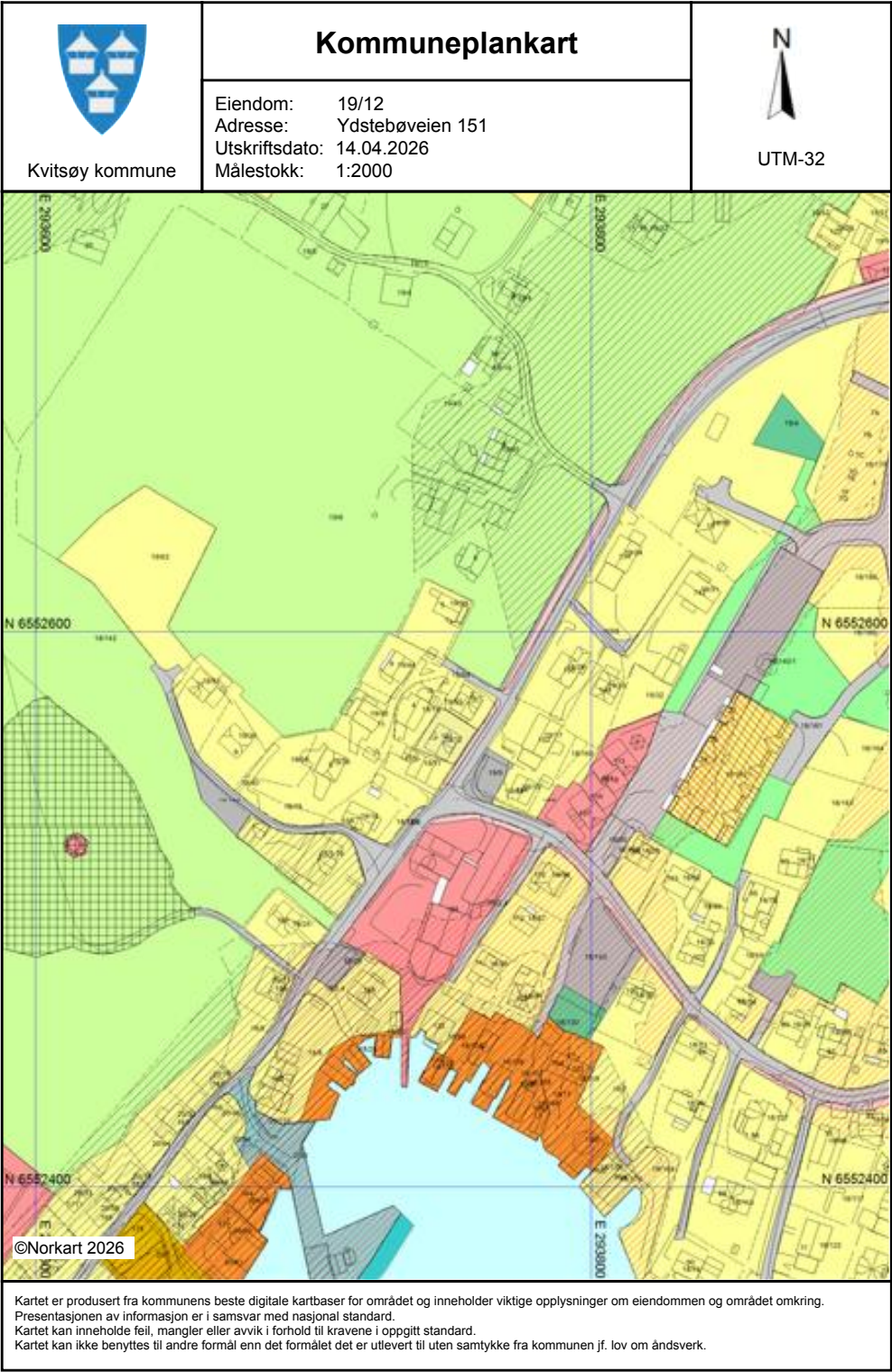
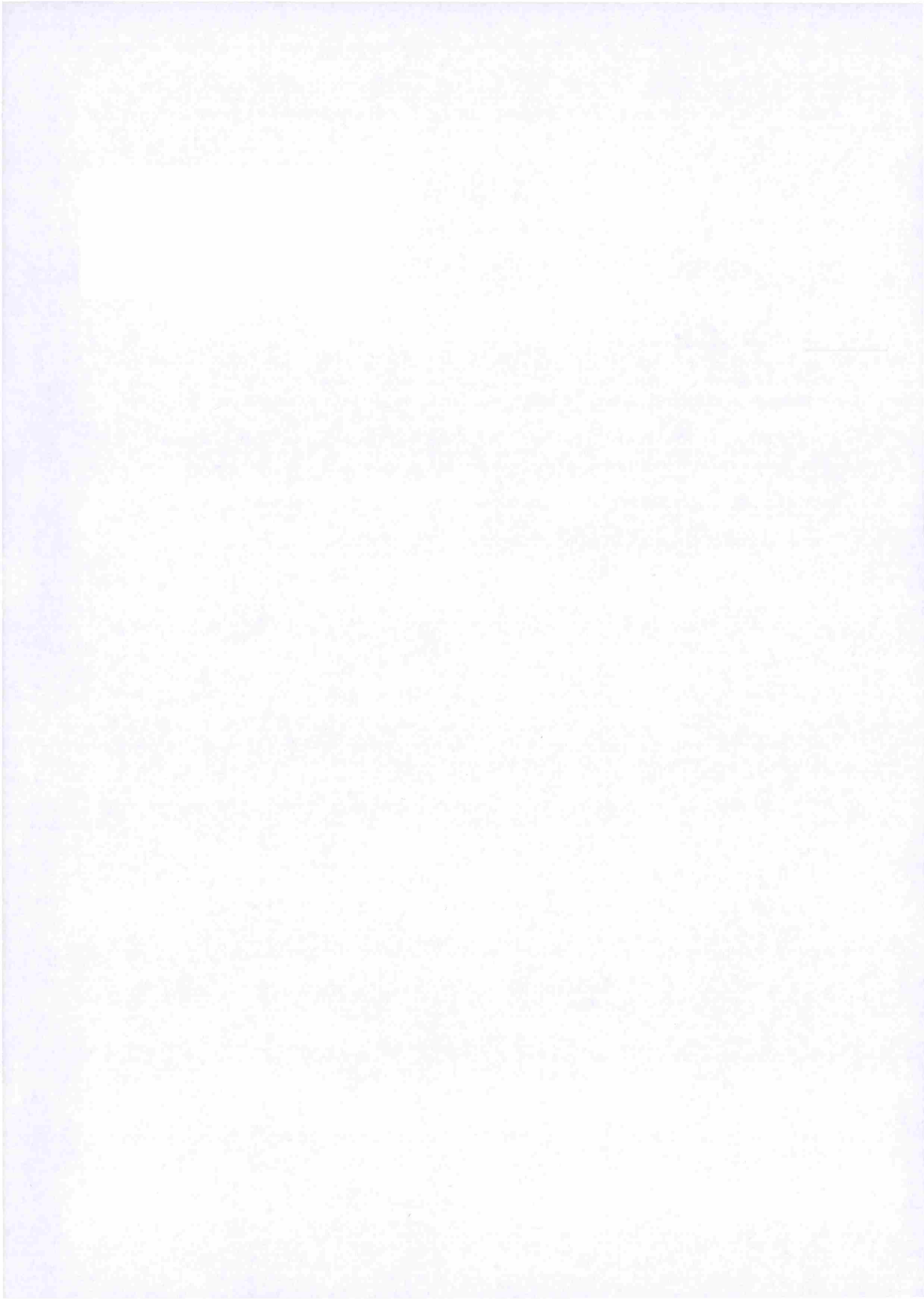
Hanne K. Nordbø 06.03.12

PROAKTIV.NO79



Attestert kopi av dok.nr. 2012/200393/200
Attestingstidspunkt 2026-04-15 08:53

Side 2 av 2



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensynlandbruk
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - eksis
	Bebyggelse og anlegg - nytt
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Andre typer anlegg - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Veg - eksisterende
	Havn - eksisterende
	Hovednett for sykkel - eksisterende
	Parkering - eksisterende
	Grønnstruktur - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Turveg/turdrag - eksisterende
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Ferist
	Vegdekkemark
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje
	Låvebru
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Adresser</i>	
	Abc Adresspunkt tekst

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Ydstebøhavn – Kvitsøy kommune

Vedtatt av Kommunestyret 16.12.04

§ 1 - Formål.

Hovedformålene med reguleringsplanen er å:

- sikre en harmonisk videreutvikling av det tette bygningsmiljøet i Ydstebøhavn
- sikre bevaring av verneverdige enkelthus og bygningsmiljøer
- legge til rette for ny bruk av verneverdige bygninger
- legge til rette for ny boligbebyggelse

§ 2 - Estetiske bestemmelser

Søknadspliktige plan-, bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for, og en vurdering av de estetiske sider ved tiltaket.

Kommunen kan kreve oppriss, perspektivtegninger, fotomontasjer og lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omliggende terreng og bebyggelse.

Innenfor et bygningsmiljø må det søkes å få til variasjon over et felles tema i forhold til volum, proporsjoner, materialbruk, farger mm, men ensformig repetisjon må unngås.

Nye byggverk skal gis en arkitektonisk utforming og ha et materialvalg som ikke bryter med den tradisjonelle byggestil på Kvitsøy. Tilbygg og påbygg skal innordne seg hovedbygget i arkitektonisk utforming. Bygg bør oppføres med saltak med takvinkler mellom 35 og 45 grader.

§ 3 - Spesialområder for bevaring - SP1 til SP14

Generelt

Områdene reguleres til spesialområder for bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi etter plan- og bygningslovens § 25.6.

Formålet er å bevare og rehabilitere det verneverdige bygningsmiljø, herunder brygger, kaier, vegetasjon og andre elementer som er karakteristiske for området, samt å sette rammer for tilpasning av ny bebyggelse.

Bygningsmessige tiltak på eksteriøret av bevaringsverdige bygninger, herunder enhver utskifting av utvendige bygningsdeler, samt ny bebyggelse og nye anlegg skal forelegges antikvarisk myndighet før det gis tillatelse til tiltak.

Ved forslag til endringer av bygningsfasader og eksteriører og ved nybygg i bevaringsområdene skal søknad om tiltak illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bygninger nærmere enn 20 m.

Innenfor reguleringsplanområdet tillates ikke steingjerder fjernet.

Bevaringsverdig bebyggelse

Eksisterende bygninger og konstruksjoner som er markert som bevaringsverdige tillates ikke revet. De skal bevares slik de er i dag, men kan tilbakeføres til et tidligere utseende dersom det finnes dokumentasjon for det.

Mest mulig av originale konstruksjoner og materialer skal beholdes ved vedlikehold og reparasjonsarbeid. Mindre endringer og tillegg som ikke endrer bygningene i hovedform eller ødelegger karakteristiske særtrekk ved bebyggelsesstrukturen eller enkeltbygninger kan tillates. Innvendig kan bevaringsverdige bygninger ombygges, moderniseres og forbedres teknisk, men det anbefales å videreføre rominndeling og konstruksjonsmåte

Eventuelle nye sjøhus skal som hovedregel ha møne vinkelrett på strandlinjen. Eventuelle nye boligbygninger skal som hovedregel ha møne parallelt med strandlinjen

Bygningene i områdene SP1- SP9, herunder sjøhusene, kan brukes til kombinerte formål: bolig, sjøhus- og naustfunksjoner samt annen næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt. Sjøhusene kan bare gis annen bruk dersom dette er forenelig med bevaring av karakteristiske trekk i eksteriøret og bygningsstrukturen. Ved endring til bolig tillates pipe i enkel utforming, men ikke balkonger og ”bryggeterrasser”. Sjøhusene tillates løftet slik at sjøvann ikke trenger inn og brygger tillates reparert innen de grenser som plankartet viser.

I område (det utvidede verneområde) kan det tillates næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

Det tillates ikke utfylling i sjø eller utvidelse av brygger ut over de grenser som er vist på plankartet.

Ny bebyggelse og nye anlegg
Kommunen kan tillate ny bebyggelse i bevaringsområdene under forutsetning av at denne er spesielt godt tilpasset helheten i områdene med hensyn til dimensjon, volum, proporsjoner, materialbruk mv. Det skal søkes om tillatelse til enhver form for endring av terrenget, graving, fylling og andre anlegg. Terrengendringer og andre anlegg skal visuelt tilpasses det verneverdige bygningsmiljø og den tette bygningsstruktur.

Parkering
Ved nybygg i bevaringsområdene skal det være parkeringsplass for minst 1 bil pr. bolig (bruksenhet) i tillegg til eventuelle eksisterende parkeringsplasser.

Området rundt fyret - SP11
Området er fredet etter lov om kulturminner og det gjelder spesielle fredningsbestemmelser for området.

Havneområde - SP12 og SP13.
Kaianleggene tillates ikke fjernet

Gjerde - SP14
Steingjerde og gjerdepåler i stein tillates ikke fjernet.

§ 4 - Boligområder - B1 til B30

Krav om bebyggelsesplan i område B30
Ny bebyggelse kan ikke oppføres i område B30 på Skjærehaugen før det foreligger bebyggelsesplan for hele området, jf. plan- og bygningslovens § 28-2.

I boligområdene tillates frittliggende småhusbebyggelse med inntil 2 bruksenheter på hver tomt. Nye bolighus kan oppføres med et tillatt bruksareal på inntil 200 m² på hver boligtomt (T-BRA=200m²). Bruksareal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i graden av utnytting. Frittliggende garasjer og uthus kan oppføres med et bebygd areal på inntil 50 m². Mønehøyde skal maksimalt være 5,0 m. For nye boliger skal det på egen tomt være minimum 2 parkeringsplasser pr. bolig (bruksenhet).

I områdene B5 til B8, B10 til B15 og B18 til B20 skal bolighus som hovedregel ha møneretning parallelt med strandlinjen.

I områdene B5, B21, B27 og B28 kan det være et frittliggende naust / sjøhus på inntil 50 m² bebygd areal pr. boligtomt. Naust / sjøhus skal ha hovedkonstruksjon i vegger av tre, ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader og oppføres med møneretning vinkelrett på strandlinjen. Mønehøyde skal maksimalt være 7,0 m. Naust / sjøhus tillates ikke innredet til fritidsbolig. Det tillates ikke utfyllinger eller brygger ut over den regulerte grense for boligområdet.

I områdene B5, B21, B27 og B28 kan sjøhusene brukes til kombinerte formål; Bolig, sjøhus- og naustfunksjoner, samt annen næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

§ 5 - Kombinert område for bolig, forretning og kontor - B/F/K
I området kan det oppføres kombinert bolig- forretnings- og kontorbebyggelse under forutsetning av at næringsvirksomheten i området etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den boligbebyggelsen med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt. Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 50% av tomtens nettoareal (BYA=50%). For høyde gjelder bestemmelsene i pbl § 70. Det skal på egen tomt være tilstrekkelig parkeringsplass, og minst plass for 1 bil pr. bolig (bruksenhet) og 1 bil pr. 100 m² bruksareal forretningsformål (BRA). Utendørs lagring, avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn.

§ 6 - Forretningsområder - FO
I forretningsområdene skal det oppføres bygg- og anlegg i tilknytning til forretningsvirksomhet, herunder bunkersanlegg. Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 40% av tomtens nettoareal (BYA=40%). For høyde gjelder bestemmelsene i pbl § 70. Det skal på egen tomt være tilstrekkelig parkeringsplass, og minst plass for 1 bil pr. 100 m² bruksareal forretningsformål (BRA). Utendørs lagring, avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn.

§ 7 - Områder for offentlig bebyggelse - O1 og O2

I område O1 - Kombisenteret, skal det oppføres bygg- og anlegg i tilknytning til kommunal virksomhet og institusjoner som bibliotek, helsesenter, sykeheim med mer.
I område O2 - Kvitsøy trafikksentral, skal det oppføres bygg og anlegg i tilknytning til trafikksentralen.
Kommunen kan godkjenne annen relevant offentlig virksomhet i områdene under forutsetning av at den ikke er til ulempe for den omkringliggende boligbebyggelsen med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt.

Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 40% av tomtens nettoareal (BYA=40%). Maksimal mønehøyde kan være inntil 12 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningene.
Det skal på egen tomt være tilstrekkelig parkeringsplass, og minst plass for 1 bil pr. 100 m² bruksareal (BRA).

§ 8 - Friområder - F

Offentlige friområdene skal opparbeides til lekeplasser og / eller parkanlegg.

§ 9 - Landbruksområder

I landbruksområdene tillates det bare oppført bygg og anlegg tilhørende landbruket.

§ 10 - Trafikkområder

På grunn av den tette strukturen i Ydstebøhavn reguleres det generelt byggegrenser som tilpasser seg og følger dagens bebyggelsesmønster.
Langs fv. 552 reguleres det byggegrenser 5 m fra vegkant (7,5 m fra senterlinjen).
Langs fv. 551, kommunale veger og private veger følger byggegrensen eksisterende fasadelinje.

Tiltak som krever utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvei skal ikke godkjennes før det foreligger teknisk godkjenning av avkjørsel fra Statens vegvesen.

På den kommunale kaien kan det oppføres mindre bygninger i tilknytning til kaiens funksjon.

§ 11 - Frisiktsoner

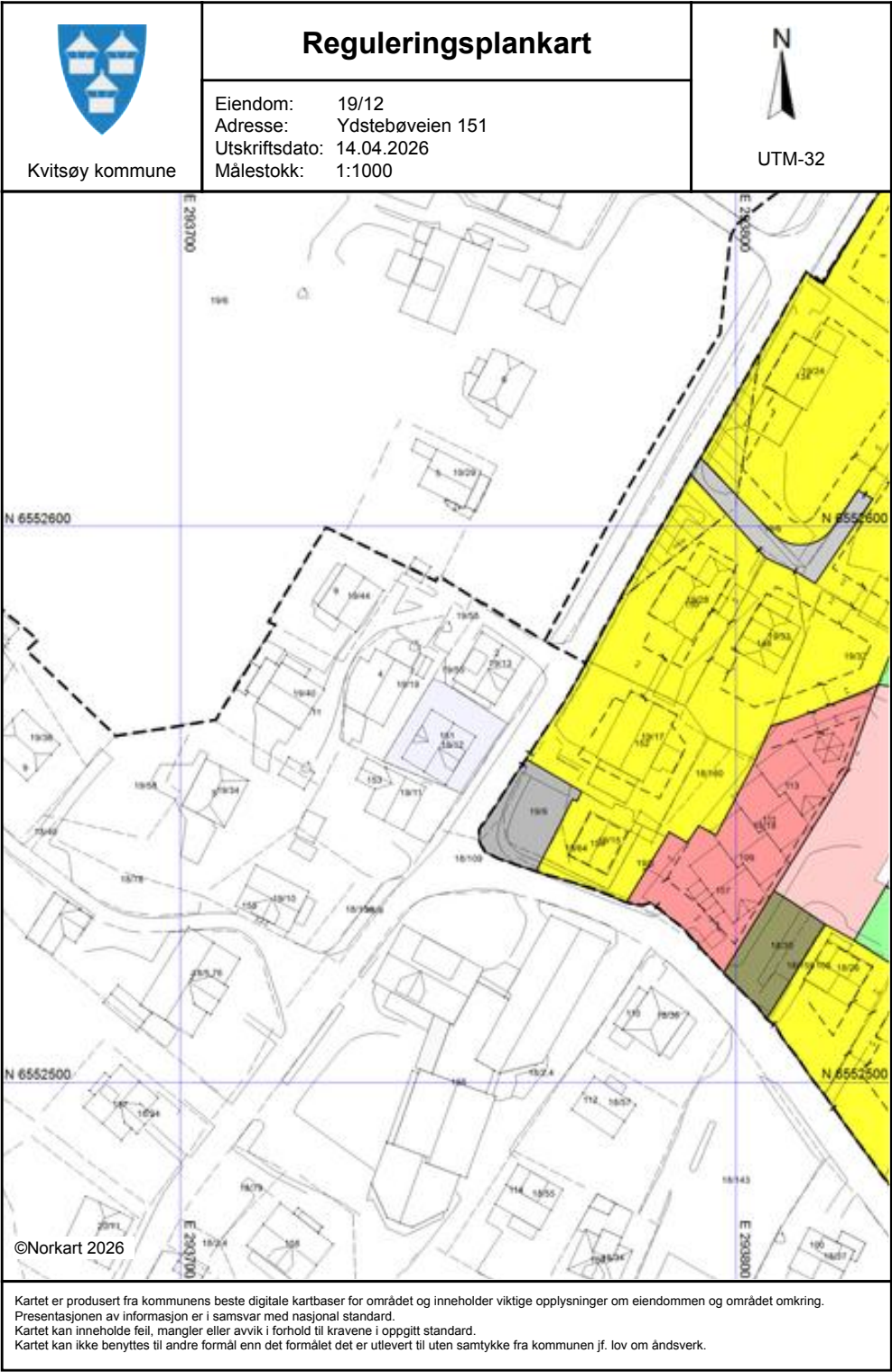
Frisiktsoner ved vegkryss skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m.

§12 - Privat småbåthavn

I området kan det etableres brygger, båtfester og naust.

§ 13 - Tiltak i sjø

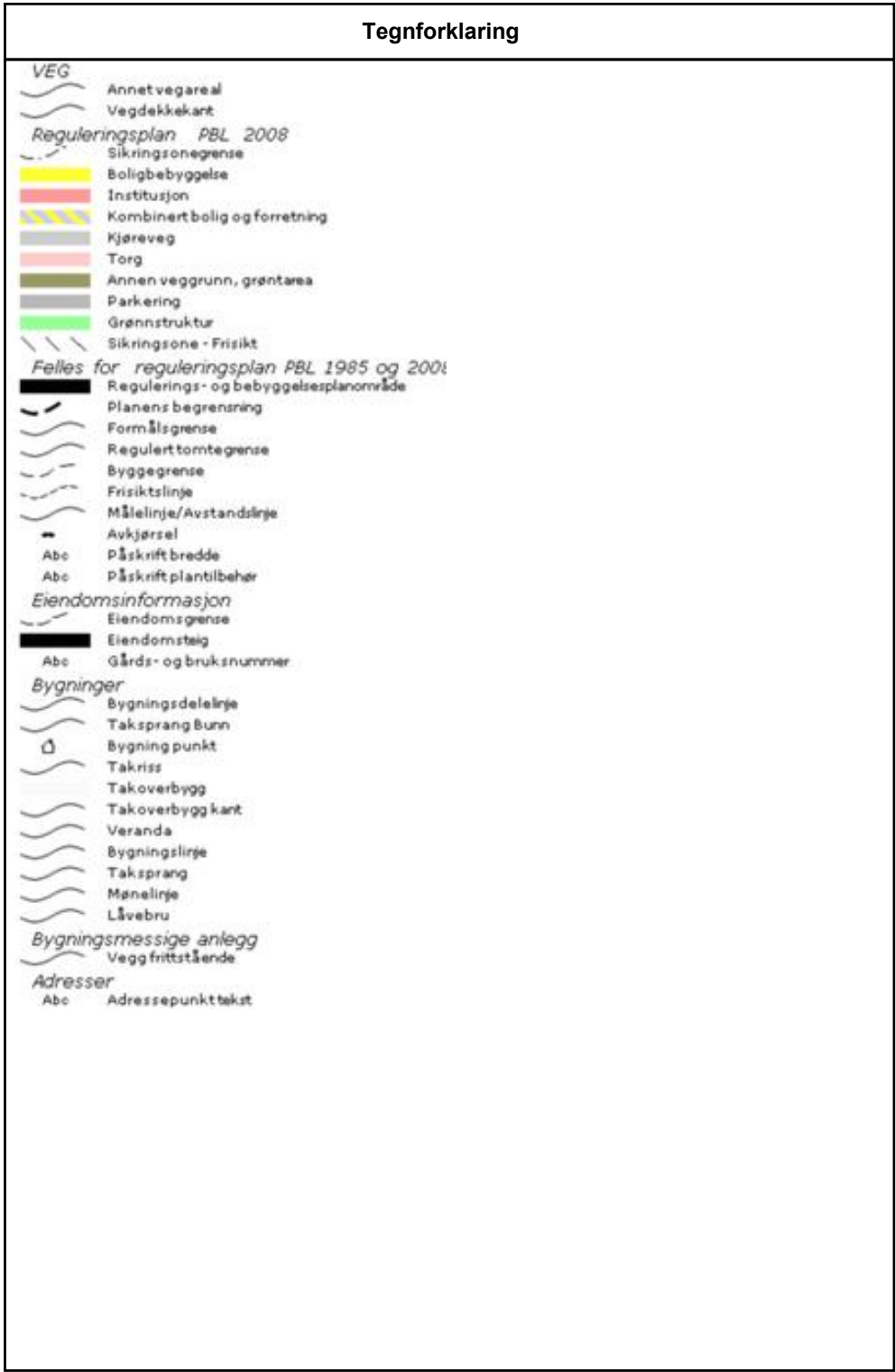
Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av Kystverket.



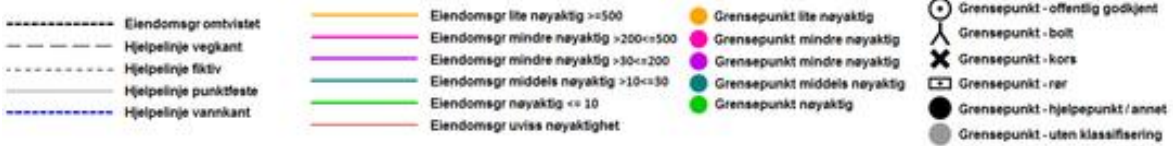
Utskriftsdato: 14.04.2026



Eiendomskart for eiendom 1144 - 19/12//



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



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	254,70 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6552560,03	Øst	293746,53	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6552572,62	293745,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39	
2	6552572,21	293746,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,06	
3	6552571,74	293747,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,24	
4	6552564,63	293758,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,21	
5	6552564,37	293759,11	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,48	
6	6552564,22	293758,99	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,19	
7	6552561,63	293757,1	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,21	
8	6552554,97	293752,89	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,88	
9	6552551,84	293750,78	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,77	
10	6552552,12	293750,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,56	
11	6552557,75	293736,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,97	

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



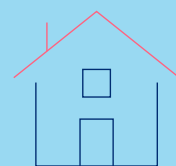
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ydstebøveien 151, 4180 KVITSØY. Gnr. 19, bnr. 12, i Kvitsøy kommune, oppdragsnr.: 1230260143
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For 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 for 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

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.

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.

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.



proaktiv.no



Kristin Gåsland

Eiendomsmeglerfullmektig
978 88 417
kg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no