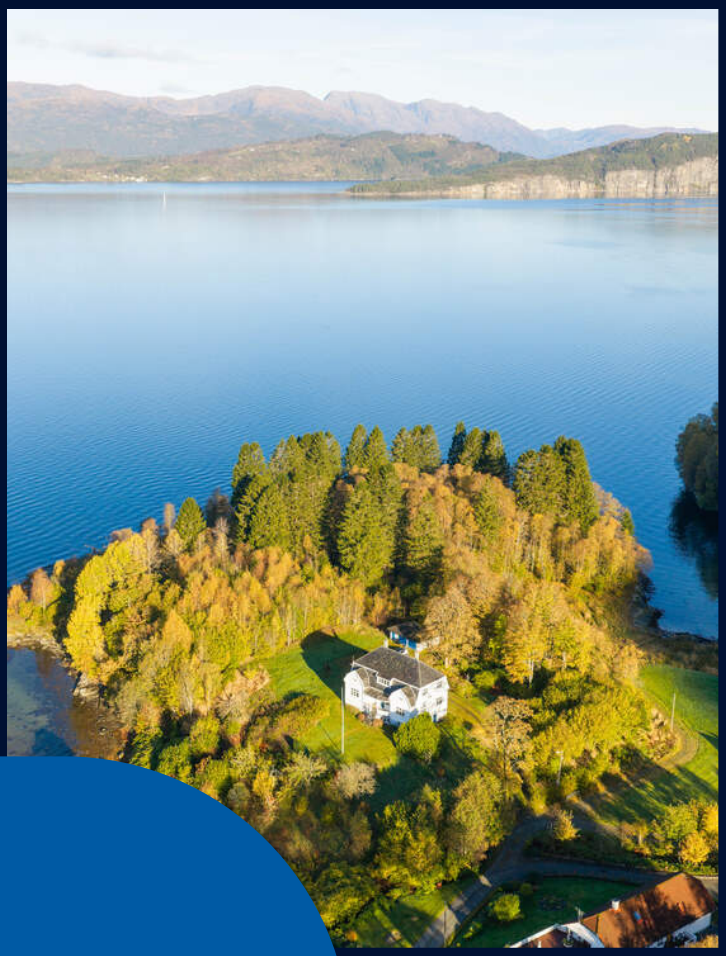






Velkommen til

Opsalneset 15
5641 Fusa

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Opsalneset 15
5641 Fusa

Herskapelig arkitekttegnet enebolig fra 1910 | Nydelig beliggenhet | Stor eiet tomt på ca. 3,5 mål | Stort garasjebygg

Velkommen til Opsalneset 15. En herskapelig bolig fra 1910, tegnet av arkitekt Sigurd Lunde, med tydelige trekk fra datidens jugendarkitektur. Landlig og sjønær beliggenhet i Fusa. Oppgradering må påregnes.

Eiendommen har en vakker plassering i Bjørnafjorden, med omtrent 1,2 kilometer til Fusa barneskule og ca 3-4 minutter til fergen. Hovedbygningen er oppført over fire plan og rommer i første etasje en romslig hall, et separat kjøkken og tre stuer på rad. Hele 6 soverom i boligen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Omkostninger*	kr	96 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 896 090
BRA/BRA-I		453/407 m²
Ant. sov.		6
Tomteareal		ca. 3 560 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1910
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Audun Rasmussen
Avd.leder/Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 800 000**
Omkostninger*	kr	**96 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 896 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 95 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 96 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Velforening
Pliktig å delta i vedlikehold på felles/privat vei til boligfelt.

Kommunale avgifter
kr. 19 129 for inneværende år.
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Ovennevte beløp er inkludert vannavgift til privat vannverk.

Registerbetegnelse
Gnr. 131, bnr. 53 i Bjørnafjorden kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 407 m2
BRA total: 407 m2

Kjeller
BRA-i: 115 m2.
1. etasje
BRA-i: 140 m2.
2. etasje
BRA-i: 115 m2.
3. etasje
BRA-i: 37 m2.

Garasje:
BRA-e: 46 m2
BRA total: 46 m2

1. etasje
BRA-e: 46 m2.

Ikke målbare arealer
Boligen har totalt 41 m² ikke måleverdig areal (ALH): 30 m² i Etasje L (loft) og 11 m² i Etasje 2. I andre etasje er det målt under 1,9 m høyde på repo (målt til 1,89 m) ved boder med seng.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Takhøyde i (m):
2 et: Hall 2,68
1 et: Stue 3,02
K et: Gang 2,17

Areal per rom (m²):
Etasje L
Boder 37

Etasje 2
Hall 19,5
Bad og bod --
(ble ikke oppmålt)
Soverom 13,9
Soverom 13,9
Soverom 15,2
Soverom 12,9
Soverom 21,4
Bod m seng 4,8
Bod m seng 3,6
(Under 1,9 m høyde på repo og målt til 1,89 m)
Trapperom 0,5

Etasje 1
Gang 6,4
Hall 14
Vaskerom 8,2
Kjøkken 15,8
Bad 3,1
Soverom 15,6
Stue 22,7
Stue 21,5
Stue 28
Trapperom 2

Etasje K
Gang og boder: 115

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940.
Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.
ALH/GUA loft er vanskelig å måle nøyaktig og er cirka og avviker nok noe.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med

gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
6
Se for øvrig informasjon under punktet ferdigattest og brukstillatelse.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje med vippeporter. I tillegg er det plass til parkering av flere biler på snuplassen på egen tomt mellom boligen og garasjen.

Tomt
Tomteareal er 3 560 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse trær og beplantning, samt naturtomt på deler av eiendommen. Det er etablert gruset tilkomstvei samt snuplass og gårdsplass mellom boligen og garasjen. Terrenget er flatt rundt bygningsmassen med partier som faller slakt inn mot boligen og ut mot terrenget. Eiendommen har en åpen og usjenert beliggenhet med fri utsikt over nærområdet og fjorden.

Byggeår
Ca. 1910

Innhold
Enebolig over fire plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Gang, hall, vaskerom, kjøkken, bad, soverom, tre stuer og trapperom.
2. etasje BRA-i: Hall, bad, bod, fem soverom, to boder m/seng og trapperom.
Loft BRA-i: To boder.
Kjeller BRA-i: Gang og sju boder.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 46 m².

Terrasse over underliggende kjellerrom med adkomst fra 1. etasje.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Standard
Eiendommen i Opsalneset 15 er en innholdsrik og ærverdig enebolig fra 1910, tegnet av den profilerte vestlandsarkitekten Sigurd Lunde (1874-1936) med detaljer i jugendpreget stil. Boligen er opprinnelig oppført som Fusa prestebolig. Boligen er organisert over fire plan med kjeller, første etasje, andre etasje og loft, og byr på klassiske proporsjoner, tre stuer og rikelig med plass. Boligen har behov for omfattende oppgraderinger og teknisk fornyelse for å møte dagens standard.

Entré og hall:
Hovedinngangen leder inn til en entré med tilknytning til en romslig hall. Rommene har tregulv, malte panelvegger og malt tretrapp som fører opp til andre etasje. Fra hallen er det dørforbindelse videre inn til stuer, kjøkken, bad og soverom.

Stuer:
Første etasje har tre stuer på rad med en takhøyde målt til 3,02 meter. Rommene har parkett på gulv, trepanel på vegger og fyllingsdører i heltre furu. Stuenes oppvarmingskilder er tilknyttet to mursteinspiper med åpen peis, ovn med oljefunksjon og en klebersteinsovn. Fra en av stuene er det utgang via altandør til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har furugulv og innredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Rommet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vindusflaten vender mot hagen. Det er plass til spisebord.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er innredet med servant i servantskap, toalett og dusjkabinett med sluk under kabinett. Rommet har belegg på gulv med oppbrett mot terskel og malt strie på vegg som tettesjikt. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har egen utvendig adkomst og er utstyrt med skyllekar, naturlig avtrekk og en ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 2018. Gulvet har belegg med oppbrett ved terskel og sluk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
I første etasje ligger et soverom med tregulv og panelte flater, plassert med adkomst fra gangen.

Soverom i 2. etasje:
Andre etasje rommer fem soverom og to små rom med plassbygde senger, plassert omkring en sentral hall med 2,68 meters takhøyde. Flere av rommene har særpregede bygningsdetaljer med skråhimlinger og ovale vinduer.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har fliser på vegger, dusjkabinett, vask, toalett og en skjermende glassbyggersteinsvegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Terrasse:
Terrassen er oppført i trekonstruksjon over underliggende kjellerrom, med adkomst via malt

altandør i tre fra stuen. Rekkverket er utført i tre.

Kjeller og loft:
Kjelleretasjen inneholder gang og syv boder med støpt dekke og murvegger, og det er montert avfukter/avluftningssystem. Loftet har adkomst via bratt trapp og inneholder to boder under sperrekonstruksjonen. Rommene i kjeller og loft har et oppgraderingsbehov.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i 1996 og er på ca. 46 m² med betongdekke, bindingsverksvegger med trekledning, valmtak tekket med betongtakstein, to vippeporter, vindu og dør. Del av garasje er avdelt til bod.

Overflater:
Gulv: Parkett, furu, flis og belegg.
Vegger: Trepanel og malte glatte flater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Lagring:
Boligen har omfattende lagringsplass fordelt over flere plan. I kjelleren er det gang og syv boder. Andre etasje har én bod samt to kott/boder med seng. Loftsetasjen har to boder. I tillegg er det lagringsplass i frittstående garasje fra 1996 på ca. 46 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Taktekking | Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak, det er kollaps av tak (nedsøkk/svanke) i nedre del over vaskerom ved fotbeslag. Det er malingsflass på vindski/toppbord, det må forventes noe råte og nedsettelse av trevirket. Det er en del mosegroe. Blytekking ved gjennomføringer eller overganger er sårbar mot vær og vind.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Det har samlet seg mye blader/skitt i takrenne. Det er et par takrenner som har løsnet nedløp som må re-monteres og festes bedre.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist fukt/råteskader for vannbord, avflassing på maling/behandling. Ingen lufting mot tømmerkonstruksjon og ukjent løsning bak kledning. Bunnsviller er særlig utsatt på skjult konstruksjon. Det er tegn til høye fuktverdier i bunnsviller i vegger mot kjeller, samt på bunnsvill målt på yttervegg. Høye fuktverdier og Mit/Stripet Borebille i bunnsviller i kjeller.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte isolerglass/mer enn 3 stk. Det er sprekk i glass i takvinduet. Det er skiftet noen glass til flexiglass i takvinduet. Det er fukt og råte i karm for ovalt vindu i loft. Der er det også målt høye fuktverdier i innvendig karm. Det er vindu som ikke lar seg åpne. Det er løsnet utvendig list på vindu, og utvendig er det råte på listverk/karm og vannbord. Sprosser har falt av et vindu, det er sprekk i glass for takvindu.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er skade på klebersteinovn inne i peisovn. Det

er olje funksjon i en ovn. Åpen peis er ikke rent brennende. Det er skader på pakningslister på oljeovn. Det er brennemerker på skorstein. Det er riss på puss over røykrør. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er innstøpte losholt/dragere med skader, korrosjon og nedsatt funksjon.

- Etasje 1 Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er løsnet belegg ved oppbrett til terskel. Det er skjult sluk uten tilkomst (dusjkabinett). Sluk er skjult under kabinett. Det er brukt silikon eller tilsvarende masse i hjørnet av belegg. Det er malt strie på vegg som tettesjikt.

- Etasje 1 Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er cirka 13 mm fall på gulvet fra dør ved terskel til sluk. Det er forhøydet tett sjikt med oppbrett på membran/belegg ved terskel, men dette blir opphevet ved fôring (det er ikke synlig tegn til oppbrett). Sluket har vanskelig tilkomst. Det er skade på gulv/utett membran/tettesjikt, og det er kun naturlig avtrekk.

- Etasje 2 Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er sprekker i flere fliser på vegg, samt riss og sprekker i fuger. Det er også skader eller lignende ved vasken. Det mangler elastisk fugemasse i hjørner og overganger. Det er fall mot sluk på gulvet, men det er motfall ved glassvegg og under vask. Avløpsrør fra vask går gjennom glassvegg, og en stein er fjernet der. Det mangler tilstrekkelig lufting under dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

- Ytterdører | Altandør og kjellerdør er over midtre del av forventet levetid. Dør har begynt svekkelser. Det er fuktinnsig under kjellerdør som krever tiltak.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er råte på søyle. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Eldre betongtrapp med slitasje/forringelser. Malingsslitasje. Vanlig forringelse på overflate/grov struktur. Trapp til kjeller har skader/sprekker. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Kjellertrapp mangler rekkverk mot brønn.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er riss i himling i kjøkkenet og stue. Det er noe skjolder rundt lampepunkt i stue. Noen merker på vegg. Folder på duk i ett skap. Det er trist i himling i kjøkkenet og stue. Det er noe skjolder rundt lampepunkt i stue. Noen merker på vegg.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, og det er defekter på håndtak.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er Aktiv Mit/Stripet borebille i loft og kjeller. Det er tegn på tidligere gnager i kjeller da det har vært avgnaging på isolasjon til vannrør.

- Etasje 1 Kjøkken - Overflater og innredning | Det mangler en front ved vask, det er sår på kant av

benkeplate, det er en del slitasje på fronter.

- Etasje 1 Kjøkken - Avtrekk | Det er brukt teip på deksel som er løsnet på ende av ventilator.

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

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikringen og dreneringen har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er registrert salter på gulvet mot grunnen, noe som indikerer fuktvandring og kapillært oppsug fra grunnen. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, plen og jordmasser. Trapp uten synlig stor rist/sluk for drenering. Dette skaper gode forhold for vann inn mot grunnmuren og inn til kjeller under/ved kjellerdør.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Ettersom bolig ikke har vært i bruk på lengre tid er det fare for problematikk knyttet vann- og avløpsrør. Rør er mer enn 50 år og over midtre del av forventet levetid.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til forskriftskrav, og kjellertrapp mangler rekkverk mot brønn.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Pipe og skorstein: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, med risiko for brannfare.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og trapp til loft er smal og bratt.

- Varmtvannsbereder: Bereder står i rom uten tettesjikt og sikker avrenning.

- Rømningsvei: Boligen har ikke godkjente rømningsveier ved brann.

- Brannvarsling: Boligen mangler brannvarslingsanlegg eller røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt,

vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott og tilbaketrukket beliggenhet på Opsalneset i Fusa, i Bjørnafjorden kommune. Her bor du fritt og fredelig til i naturskjønne omgivelser, vakkert omkranset av hage, trær og naturtomt, med vidstrakt utsikt over fjorden og det omkringliggende landskapet. Plasseringen ytterst på neset gir rikelig med luft rundt tunet, samtidig som du har kort gangavstand ned mot sjøkanten, Fusa kyrkje og lokale møteplasser i bygda.

For barnefamilier er hverdagslogistikken praktisk og oversiktlig. Fusa barneskule samt tilhørende idrettsanlegg med aktivitetshall og ballbaner ligger en kort spasertur eller sykkeltur unna boligen. De minste har trygge rammer i Trollskogen barnehage, som ligger en kort kjøretur unna. Den daglige handelen gjøres enkelt på nærbutikken Spar Fusa, og for et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud finner du Fjord'n Nærsenter i Eikelandsosen en kjøretur på rundt ti til tolv minutter unna. Her finnes blant annet apotek, klesbutikker, spisesteder, treningssenter og legevaktstasjon.

Området langs Fusafjorden byr på gode rekreasjonsmuligheter til lands og til vanns gjennom alle årstider. Like ved ligger populære utfartssteder som Peraneset og Vinnesholmen, som byr på tilrettelagte badeplasser, brygger og fine rammer for kajakkpadling og båtliv. For den turglade finnes det merkede turstier til lokale fjelltopper som Røafjellet, og på vinterstid tilbyr Bygdastølen ski- og tursenter i Hålandsdalen preparerte skiløyper og lysløype. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra boligen med ruter mot nabobygdene, og via bilfergen på sambandet Venjaneset til Hatvik reiser du enkelt videre mot Osøyro og Bergen.

Adkomst
Fra Bergen sentrum kjører du sørover på E39 mot Os og Halhjem. Følg skilting til Hatvik ferjekai (avkjøring ved Osøyro/Moberg). Ta ferjen Hatvik–Venjaneset (ca. 12–15 minutter, går hyppig – sjekk skyss.no for rutetider). Fra Venjaneset følger du Venjanesvegen et par kilometer og tar av til Opsalneset. Opsalneset 15 ligger rett ved veien. Total reisetid er vanligvis 50–70 minutter inkludert ferje.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Enebolig med grunnmur oppført i betong med sparestein/stein og innstøpte losholt/dragere. Ytterveggene er utført som trekonstruksjon/liggende tømmer med liggende bordkledning. Etasjeskillere er utført med bjelkelag/dekker. Taket er en sperrekonstruksjon med valmet form og mansardtak på karnapper, tekket med skifertakstein.

Garasje:
Oppført i bindingsverk med utvendig kledning og betongdekke, med valmtak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

For garasjen (byggeår 1996) foreligger det rammetillatelse datert 10.04.1996 og igangsettingstillatelse datert 03.06.1996, og bygget er registrert tatt i bruk 01.08.1996. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For denne eiendommen har ikke megler mottatt bygningstegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Hvitevarer
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe (luft-til-luft funksjon). Elektrisk oppvarming. Vedfyring. Det er åpen peis i en stue og peisovn (klebersteinsovn) i en stue. Det er i tillegg en tidligere oljeovn, som nå er frakoblet.

Det foreligger fyringsforbud på skorsteinene på grunn av manglende frie sider.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Bygget er oppført i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Arealdelen av kommuneplanen 2015-2027, Fusa kommune, vedtatt 15.10.2015.
Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.3 bør byggjeområde sett av i sentrumsføremål i Fusa inngå i områdereguleringsplan før nye tiltak som krev søknad og løyve kan godkjennast.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Den private vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 131 bnr. 1 i henhold til erklæring tinglyst 18.09.2026. Grunneier kan flytte veien dersom fremtidig utnytting av eiendommen gjør dette nødvendig, og rettigheten bortfaller dersom det etableres annen adkomst som dekker eiendommens behov.

Eiendommen har tinglyst rett til å legge og ha nødvendige ledninger for vann, avløp og strøm over gnr. 131 bnr. 1 i henhold til erklæring tinglyst 18.09.2026. Ved utskifting eller nyetablering skal plassering godkjennes av grunneier, og rettighetshaver plikter å akseptere flytting dersom grunneiers fremtidige utnytting krever det, på grunneiers bekostning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og privat stikkledning, som vedlikeholdes for eiers regning. Vannverket heter Sjørsand & Fusa Vassverk SA og det ble betalt kr. 3 220 for inneværende år til vannverket.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Konsesjonsplikt
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da tomten har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Allstad Grunneiendom AS

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

4624/131/53:
04.10.1852 - Dokumentnr: 900010 - Utskifting
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

19.04.1860 - Dokumentnr: 900024 - Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

24.06.1896 - Dokumentnr: 900181 - Erklæring/avtale
Dokument angående avståelse av fri grunn til vei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

01.12.1914 - Dokumentnr: 900281 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 7
Gjelder vedlikhold og opparb. av veg mv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

07.12.1915 - Dokumentnr: 900366 - Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

20.04.1926 - Dokumentnr: 900350 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 8
Gjelder utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

05.07.1927 - Dokumentnr: 900402 - Bestemmelse om beiterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

10.12.1929 - Dokumentnr: 907101 - Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 8
Bestemmelse om strandlinje
Gjelder havnegang.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

02.12.1947 - Dokumentnr: 6388 - Erklæring/avtale
Kontrakt mellom "Sameiet i Fusafjellet" og Jacob Kjøde A/S vedr. utvinning av kvartsit
Med flere bestemmelser
25.11.1950 - Dokumentnr: 6091 - Diverse påtegning
Avtalen transporteres til NORWEGIAN TALK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

30.09.1957 - Dokumentnr: 915500 - Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

14.04.1971 - Dokumentnr: 2776 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder Skjørsand og Fusa Vassverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

07.07.1975 - Dokumentnr: 5333 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 22
Bestemmelse om vedlikehold.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

07.07.1975 - Dokumentnr: 5333 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 22
Samt bestemmelse om tekn.ledninger m.v..
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

01.06.1999 - Dokumentnr: 5067 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 121 BNR: 22
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

14.12.2005 - Dokumentnr: 19507 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 39
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Parsellen gnr. 31 bnr. 39 har rett til bruk av vei på gnr. 31 bnr. 1 mot deltakelse i vedlikeholdskostnader, samt rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på gnr. 31 bnr. 1.

20.01.2006 - Dokumentnr: 995 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 40
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Parsellen gnr. 31 bnr. 40 har veirett over gnr. 31 bnr. 1 på eksisterende vei. Parsellen overtar ingen av hovedbrukets rettigheter og heftelser.

10.01.2007 - Dokumentnr: 118090 - Jordskifte
sak 1200-2006-0020 Fusa prestegard
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Rettsbok fra Nord- og Midhordland jordskifterett vedrørende fradeling og avhending av utmarksarealene til Fusa prestegård. Parsellen gnr. 31 bnr. 41 (226 daa) ble fradelt fra gnr. 31 bnr. 1 sammen med prestegårdens part i Fusafjellet sameige.

19.01.2011 - Dokumentnr: 47114 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Rettsbok fra Nord- og Midhordland jordskifterett i sak 1200-2009-0023 Fusa prestegaard vedrørende deling av utmarksteig (tidligere gnr. 31 bnr. 41). Gnr. 31 bnr. 45 (87 daa) ble utskilt fra bnr. 41, og prestegårdens opprinnelige part i Fusafjellet sameie ble delt likt mellom bnr. 41 og bnr. 45. Inneholder koordinatfestet grensebeskrivelse.

20.04.2016 - Dokumentnr: 349251 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 49
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom gir gnr. 31 bnr. 49 veirett gjennom Prestegaardsmarka byggefelt over opparbeidet vei på gnr. 31 bnr. 1 fram til offentlig vei, iht. kartbilag.

18.09.2026 - Dokumentnr: 1077669 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Eiendommens rettigheter:
18.09.2026 - Dokumentnr: 1077694 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 23.06.2026 gir boligeiendommen gnr. 131 bnr. 53 veirett over gnr. 131 bnr. 1, vist med rød linje på kart datert 29.05.2026. Grunneier kan flytte veien dersom framtidig utnytting av eiendommen gjør dette nødvendig. Dersom det etableres annen adkomst som dekker presteboligens behov, bortfaller rettigheten.

18.09.2026 - Dokumentnr: 1077694 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Rettighetshaver har rett til å legge nødvendige ledninger (vann og avløp) i tilknytning til presteboligen over gnr. 131 bnr. 1. Ved utskifting eller etablering av nye ledninger forbeholder grunneier seg rett til å godkjenne plassering. Rettighetshaver må akseptere flytting av ledningene hvis grunneiers framtidige utnytting av eiendommen gjør dette nødvendig; grunneier dekker kostnadene ved flyttingen.

18.09.2026 - Dokumentnr: 1077694 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: KNR: 4624 GNR: 131 BNR: 1

Rettighetshaver har rett til å legge nødvendige strømledninger i tilknytning til presteboligen over gnr. 131 bnr. 1. Ved utskifting eller etablering av nye ledninger forbeholder grunneier seg rett til å godkjenne plassering. Rettighetshaver må akseptere flytting av ledningene hvis grunneiers framtidige utnytting av eiendommen gjør dette nødvendig; grunneier dekker kostnadene ved flyttingen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
* Selger har selv aldri bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens tilstand. Det kan i denne sammenheng derfor eksistere feil/ skader/ mangler på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Siden selgeres kunnskap om eiendommen er begrenset oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

* Boligen har vært brukt som prestebolig og øvrig ekstern utleie.
* Kjøper har ikke adgang til å bruke navnet "prestegard" eller avledninger av dette som kjennetegn på den ervervede eiendommen
* Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning, dvs. at selger ikke vil utøve noe ytterligere vedlikehold eller arbeider på eiendommen i perioden mellom visning og overtagelse. Det vil derfor ikke bli ytterligere ryddet/tømt eller rengjort inne eller ute før overtagelse. Dette kan medføre at gresset for eksempel har grodd ol.
* Vi gjør oppmerksom på at eventuelle rettigheter som, fiskeretter, jaktretter, vann- og fallrettigheter fra hovedbruket ikke følger denne eiendommen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 2,69% fra kr. 0-1.900.000 og 2,69% fra 1.900.000-8.000.000. Ved 3.800.000 utgjør dette kr. 85.120
Markedsføring, digital kr 16.400
Avisannonse kr. 3.500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 11.500
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7.628
Totalt, kr 124.693

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Roar Kristoffersen den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Boligen selges uten boligselgerforsikring fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 912 47 347
E-post: audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





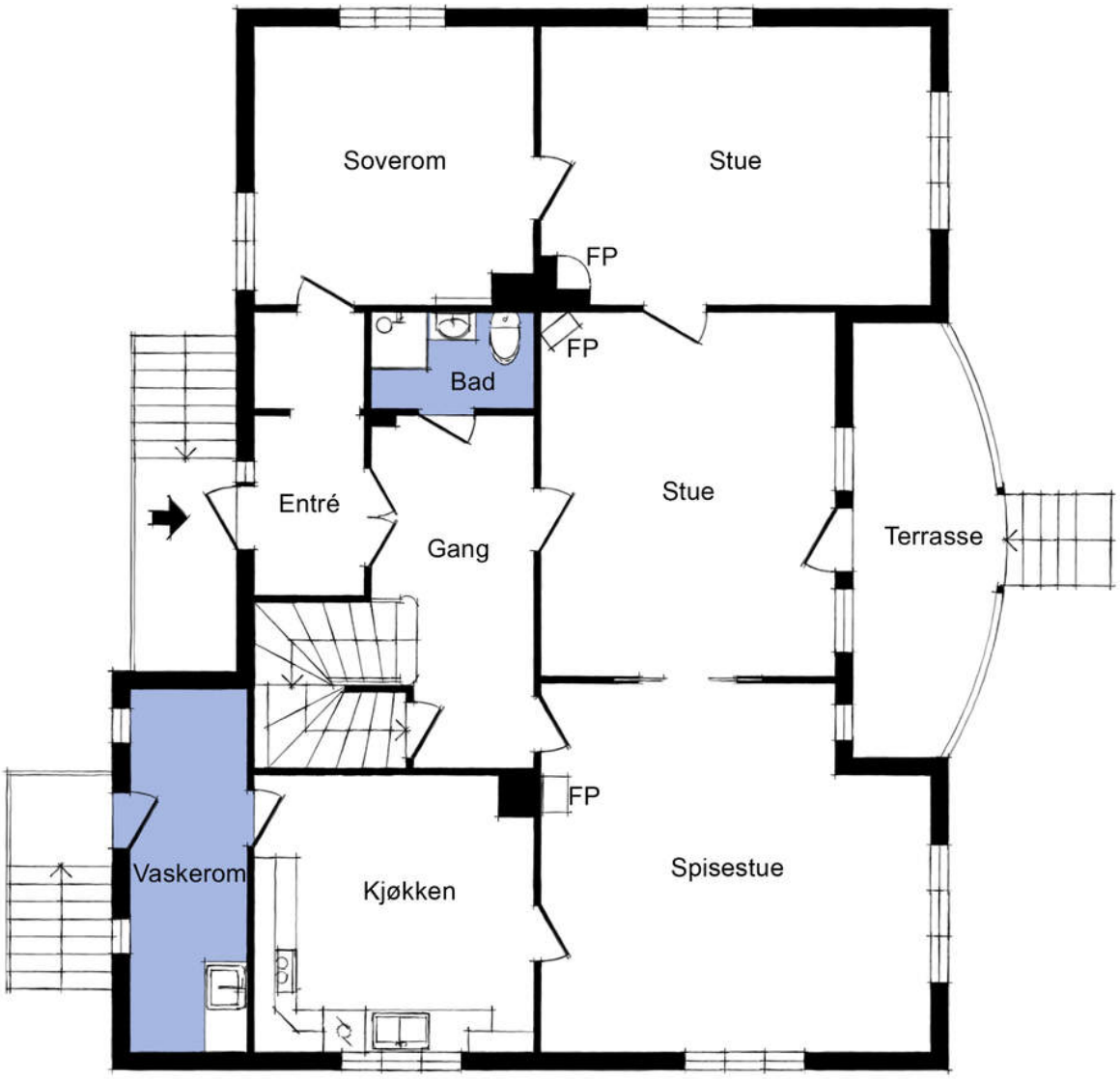






Opsalsneset 15

1.Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.































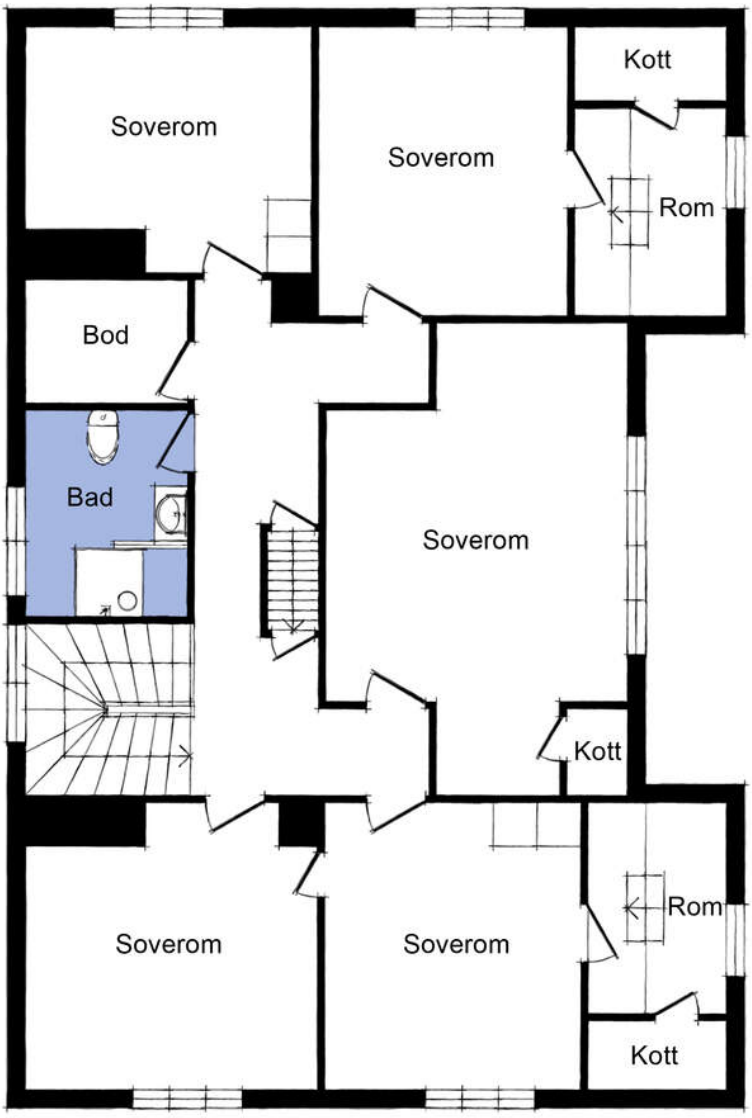






Opsalsneset 15

2.Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

























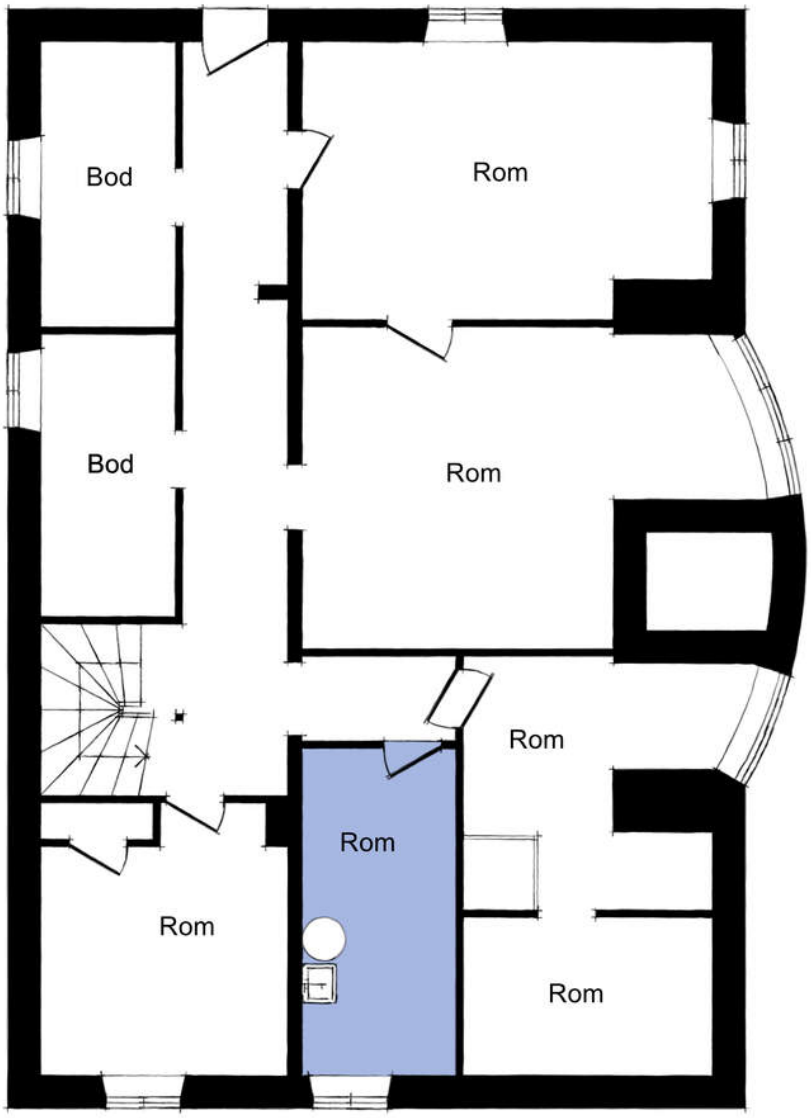






Opsalsneset 15

U.Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













































OPSALNESET 15

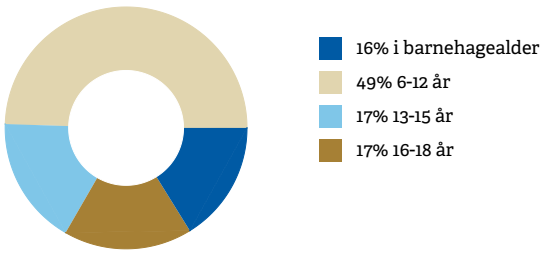
OFFENTLIG TRANSPORT

Fusa Linje 740, 741, 743	**5 min** 0.4 km
Bergen Flesland	**1 t 23 min**

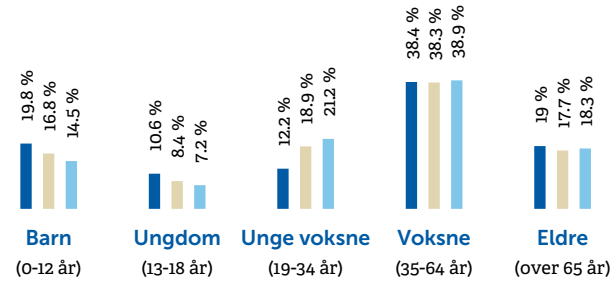
SKOLER

Fusa barneskule (1-7 kl.) 39 elever, 3 klasser	**16 min** 1.2 km
Fusa ungdomsskule (8-10 kl.) 156 elever, 9 klasser	**13 min** 11.8 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	**1 t 2 min** 11.9 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	**1 t 10 min** 17.4 km
Fusa vidaregåande skule 220 elever, 23 klasser	**11 min** 10.8 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	**1 t 4 min** 13 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fusa	263	115
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollskogen barnehage (0-5 år) 39 barn	**3 min** 2.3 km
Jettegryto barnehage (0-5 år) 70 barn	**13 min** 12 km
Strandvik barnehage (1-6 år) 22 barn	**15 min** 12.9 km

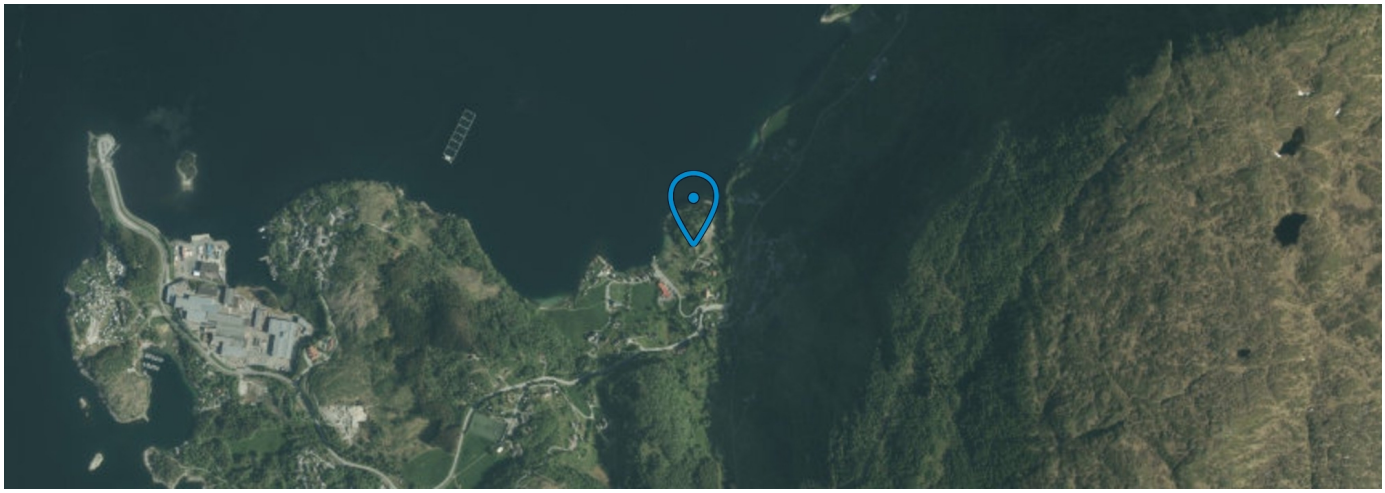
DAGLIGVARE

Spar Fusa Post i butikk, PostNord	**21 min** 1.8 km
Spar Eikelandsosen Post i butikk	**12 min** 11 km

SPORT

Fusa skoleanlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	**16 min** 1.3 km
Opsalmarka - ballbinge Ballspill	**21 min** 1.8 km
Framo Aktiv	**16 min**
Energi Treningssenter Os	**1 t 1 min**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Enebolig
Opsalneset 15 , 5641 FUSA
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 131, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 453 m² BRA-i: 407 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18601-1921 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1749

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

KRISTOFFERSEN TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Kristoffersen Takst AS

Firmaet ledes av Roar Kristoffersen, som har tømrerbakgrunn og har arbeidet som takstmann siden 2006. Virksomheten ble startet i 2009 og etablert som aksjeselskap i 2023. Vi utfører blant annet:
Tilstandsrapporter og verdirapporter
Bistand ved overtagelse av ny bolig
Reklamasjonssaker og skadevurderinger.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). 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.
Takrenner og nedløp er av plast. Det var oppholdsvær ved befaringstidspunktet, og takrenners tetthetsfunksjon ivar kke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer.
Taket er valmet, mens karnapper har mansard tak.
Sperrekonstruksjon fra byggeår.
Ett rom er panelt med skjult konstruksjon. Folder i ett kott i etasjen under, her ble det fuktmålt flere steder. Ikke tegn til høye verdier og folder skylder sannsynligvis tidligere fuktproblematikk/kondens, eller lignende.
Takkonstruksjonen har ikke dagens lasteevne, og ved omlegging av tak bør konstruksjonens stivhet vurderes opp mot tiltak.
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon/liggende tømmer med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 1-lags glass (lav isolering verdi) og isolerglass med koblet glass.
Takvinduer i støpejern x 3 stk.
Registrerte datoer/produksjonsår: 1975, 1994, 2004, eldre støpejern og enkle glass/ukjent dato.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 1-lags glass/koblet dør og kjellerdør.
Det er takterrasse (underliggende kjeller-rom)
Tettesjiktet er over 18 år og i en alder der funksjon er usikker.
Tekking: folieduk.
TBA:
Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 83
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2
Trapper fra byggeår i betong og stein.
Rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, furu, flis, og belegg.
Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Etasje 2
Soverom: 46
Soverom: 40
Etasje 1
Stue: 9
Stue: 7
Dekker fra byggeår og over 100 år gamle.
Merk:
Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.
Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.
Det er 2x mursteinspipe. det er åpen peis i en stue, det er en ovn med olje funksjon i en stue og det er en peisovn i en stue.
Det foreligger fyringsforbud pga. manglende frie sider på skorstein.
Det er anbefalt nye røykrør i skorsteinene (da blir det ikke lengre krav til frie sider).
Det er malt tretrapp, lakket og det er bratt trapp/stige til loft.
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.
Det er oppdaget stripet borebille (mit) flere steder.
Gnagemerker på isolasjon etter skadedyr (ukjent når skadedyr har vært aktiv).

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dusjkabinett og skjult sluk:
Plastsluk, dels skjult av kabinett og manglende tilkomst. Det var ikke mulighet å kontrollere om det var klemring eller tegn til membran i sluk.
Hulltaking er utført i hall. Måleresultatet er lavt.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var lavt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.
Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
På grunn av alder har vannrør usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og oppfølging er en viktig del av å forhindre større lekkasjer.
Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring.
Stoppekran var stengt på befaring. Vi testet stoppekran mot pga usikkerhet om kraner stod åpne fylte vi ikke rørnettet opp.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Avløpsrør har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er viktig med jevnlig kontroll og rens av innvendige rør, vannlåser, mm. for å sikre forlenget tetthet.
Det er flere opprinnelige sluker i kjeller som må forventes å skiftes.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Krav til fast tilkobling siden 2014 på beredere på 2kw eller mer.
Det er eldre elektrisk anlegg. Det er lite kapasitet opp med dagens forbruk/levemåte. Det er skrusikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er ikke opplyst om endringer/når det elektriske anlegget er fra.
Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.
Fuktsikringen er av ukjent type/naturlig drenering, fra år 1910.
Drenering under bakken mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt, og det foreligger begrenset informasjon om utførelsen eller eventuelle endringer som kan ha blitt gjort av tidligere eiere.

Dagens boliger har utvendig skumplast/isolering, klemlist på topp og drensrør i bunn. Eldre boliger på rundt 100 år har ofte en utdatert eller mangelfull drenering, ettersom den tekniske levetiden for et dreneringssystem normalt er 30 til 50 år.

Det er montert avfukter/avluftningssystem i kjeller for å redusere høy luftfuktighet. Ukjent når anlegget ble montert.
Bygget i en tid det var grunnmur i betong med spare-stein/stein.
Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.
Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Vi kjenner ikke til alder for rørnett i bakke.
Vi har ikke testet vanntrykk i bolig. Ved vriding av hovedkran kunne vanntrykk høres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

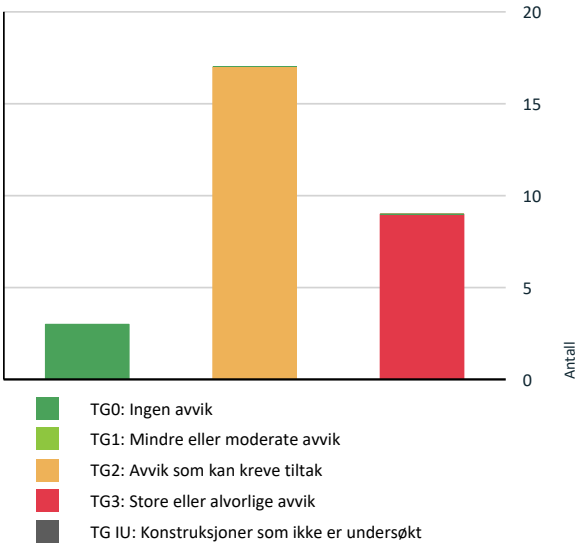
Manglende tegninger kan innhentes på følgende måter for å komplettere grunnlaget:
Hos kommunen (bygningsmyndigheten): Kan lastes ned via kommunens digitale byggesaksarkiv, eller ved å kontakte kommunens servicetorg.
Via eiendomsmegler: Kan ofte innhentes av megler som en del av salgsforberedelsene og markedsføringen.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

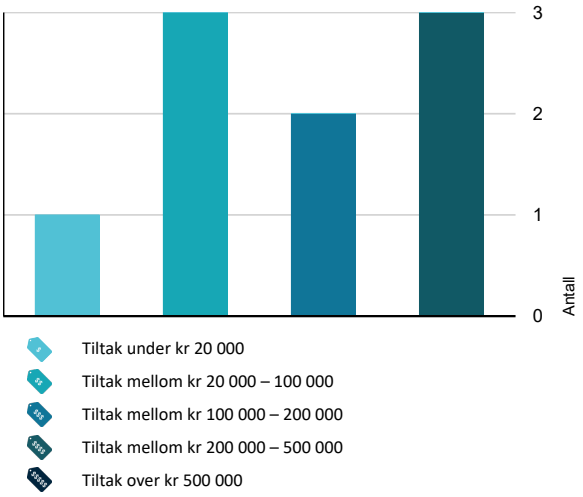
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi er ikke bedt om å vurdere TILLEGGSVURDERINGER som:
-Vurdering av klimarobusthet.
-Vurdering av boligens positive kvaliteter.
-Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.
-Undersøkelser om lovlighetsmangler (Dok. fra kommunen er ikke innehentet eller vurdert).
-Kostnadsvurdering av tiltak for TG 2.
-Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
-Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.
-Vurdering av inneklima.
-Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
-Måling
av elektromagnetisme.
-Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
-Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
-Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
-En nærmere vurdering av årsak til setningsskader.
-Vurdering av ombygningsmulighet.
-Detaljerte beregninger av kostnader.
-Markedsverdi.

Kjeller i enkel utførelse. Det er ikke egen TG (tilstandsgrad) for overflater i kjeller.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell**	Gå til side

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Kjellertrapp mangler rekkverk mot brønn.

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Avvik:Bereder står i rom uten tettesjikt og sikker avrenning.

Boligen har ikke godkjente rømningsvei(er) ved brann.

Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon ved søk på nettet da byggeår ikke var å finne i registeret på eiendommen.

Anvendelse
Opplyst til å være to boenheter i boligen. Næring med bolig. Info fra EDR.

Standard
Kvaliteter er blitt noen år.

Vedlikehold
Det er ikke utført vesentlig vedlikehold i de senere år/siste 5-10 årene.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). 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:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak, det er kollaps av tak (nedsøkk/svanke) i nedre del over vaskerom ved fotbeslag. Det er malingsflass på vindski/toppbord, det må forventes noe råte og nedsettelse av trevirket. Det er en del mosegroe. Blytekking ved gjennomføringer eller overganger er sårbar mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke omfanget av skader og nødvendige strakstiltak.

Kollaps og nedsøkk i taket må utbedres umiddelbart for å hindre videre skadeutvikling, vanninntrenging og fare for konstruksjonssvikt.

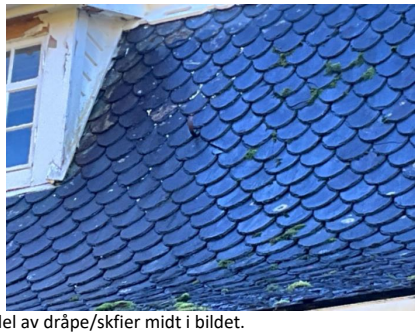
Malingsflass og mulig råte på vindski/toppbord bør utbedres for å forhindre ytterligere nedbrytning av treverket.

Mose bør fjernes da dette holder på fuktighet og øker risikoen for råte.

Blytekking ved gjennomføringer og overganger bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre mot vanninntrenging og værpåkjenning.

Kostnadsestimat er kun for lokal utbedring av visuell skade på taket, skifte toppbord der det er behov, skifte skadet stein. Det kan være følgeskader som krever utvidet undersøkelse og kostnad. Vi har ikke tatt høyde for skjulte følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Knekt av del av dråpe/skfier midt i bildet.





Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Det var oppholdsvær ved befaringstidspunktet, og takrenners tetthetsfunksjon ivar kke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer.

Vurdering av avvik:

• Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Det har samlet seg mye blader/skitt i takrenne. Det er et par takrenner som har løsnet nedløp som må re-monteres og festes bedre.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør renses for blader og skitt, og løse nedløp må re-monteres og festes forsvarlig.
På grunn av alder og slitasje bør det vurderes utskiftning av takrenner og nedløp for å unngå lekkasjer og vannskader på bygningen.
Manglende vedlikehold og utbedring kan føre til redusert levetid, lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

TG 3 for manglende funksjon, takrenner re-monteres/utbedres i overgang nedløp.

Eldre nedløp i bakke har skjult drenering og sannsynligvis igjentetting i bakken (ukjent). Generelt bør eldre nedløp i bakke mot opprinnelige drenering bortledes fra grunnmur for å lette vannpress mot grunnmur/pga høy fuktgjennomtrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, mens karnapper har mansard tak. Sperrekonstruksjon fra byggeår.
Ett rom er panelt med skjult konstruksjon. Folder i ett kott i etasjen under, her ble det fuktmålt flere steder. Ikke tegn til høye verdier og folder skylder sannsynligvis tidligere fuktproblematikk/kondens, eller lignende.
Takkonstruksjonen har ikke dagens lasteevne, og ved omlegging av tak bør konstruksjonens stivhet vurderes opp mot tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.



Høyeste målte verdi ble målt tett på 15% på sperr.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



Ett rom er panelt med skjult konstruksjon.





Avflassing loddbord på kiste.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon/liggende tømmer med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader for vannbord, avflassing på maling/behandling. Ingen lufting mot tømmerkonstruksjon og ukjent løsning bak kledning. Bunnsviller er særlig utsatt på skjult konstruksjon. Det er tegn til høye fuktverdier i bunnsviller i vegger mot kjeller, samt på bunnsvill målt på yttervegg.

• Høye fuktverdier og Mit/Stripet Borebille i bunnsviller i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskadet vannbord må skiftes ut, og det bør utføres tiltak for å bedre lufting mot tømmerkonstruksjonen.
Det anbefales å undersøke bunnsviller og skjulte konstruksjoner nærmere for å avdekke eventuelle skader, samt utbedre årsakene til fuktproblematikken.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt redusert levetid og bæreevne for veggkonstruksjonen.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre bunnsvillene med høye fuktverdier og angrep av Mit/Stripet Borebille, for å unngå videre nedbrytning av trekonstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høye fuktverdier og Mit/Stripet Borebille i bunnsviller i kjeller. Tidligere lokal utbedring eller lignendene og det er utført gips utbedring med plater av senere dato/ukjent når dette er utført.





Råte i vannbord.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



Avflassing av tid fører til nedsatt trevirke. Vi har ikke tilkomst høyt oppe til kontroll.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass (lav isolering verdi) og isolerglass med koblet glass.
Takvinduer i støpejern x 3 stk.
Registrerte datoer/produksjonsår: 1975, 1994, 2004, eldre støpejern og enkle glass/ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte isolerglass/mer enn 3 stk.
Det er sprekk i glass i takvinduet. Der skiftet noen glass til flexiglass i takvinduet. Det er fukt og råte i karm for ovalt vindu i loft. Der er det og målt høye fuktverderi i innvendig karm. Det er vindu som ikke lar seg åpne. Det er løsnet utvendig list på vindu, og utvendig er det råte på listverk/karm og vannbord. Sprosser har falt av et vindu, det er sprekk i glass for takvindu.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vi har kostnadsestimert for vinduer som må skiftes ut. Det er mulig å vedlikholde vinduer som ikke er så skadet.
Vi har ikke kostnadsestimert utskiftning av samtlige vinduer, men de som har punktert isolerglass, sprekk i glass og såpass råte i karm at vinduer må skiftes ut i sin helhet fremfor lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Råte på list, samt vannbord.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 1-lags glass/koblet dør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Altandør og kjellerdør er over midtre del av forventet levetid. Dør har begynt svekkelser. Det er fuktinnsig under kjellerdør som krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Altandør og kjellerdør bør vurderes for utskifting eller utbedring, da de er over forventet levetid og har begynt å svekkes.
Fuktinnsig under kjellerdør må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon på døren og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på bygget.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





Glass kittet på nytt, riper etter sliping på glass.



Skader brystning altandør.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse (underliggende kjeller-rom)
Tettesjiktet er over 18 år og i en alder der funksjon er usikker. Tekking: folieduk.
TBA:
Konstruksjon: Tre,
Rekkverkshøyde (cm): 83
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 2

Vurdering av avvik:

- Det er råte på søyle.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet søyle bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Trapper fra byggeår i betong og stein.
Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:
• Eldre betongtrapp med slitasje/forringelser. Malingsslitasje. Vanlig forringelse på overflate/grov struktur.
• Trapp til kjeller har skader/sprekker.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Kjellertrapp mangler rekkverk mot brønn.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vedlikehold/tiltak kan føre til økt slitasje og redusert sikkerhet.
• Sprekker og skader i trappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere konstruksjonsskader.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Trapp fra platting.



Hovedinngang.



Vaskerom inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, furu, flis, og belegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er riss i himling i kjøkkenet og stue. Det er noe skjolder rundt lampepunkt i stue. Noen merker på vegg. Folder på duk i ett skap.

• Det er trist i himling i kjøkkenet og stue. Det er noe skjolder rundt lampepunkt i stue. Noen merker på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres ved maling, sparkling eller annen overflatebehandling for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Dersom skader ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.







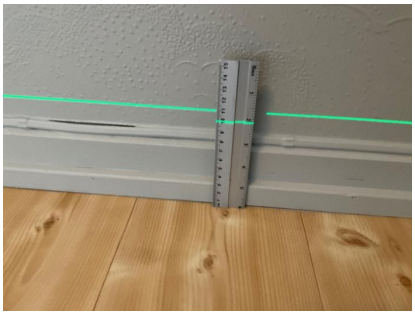
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

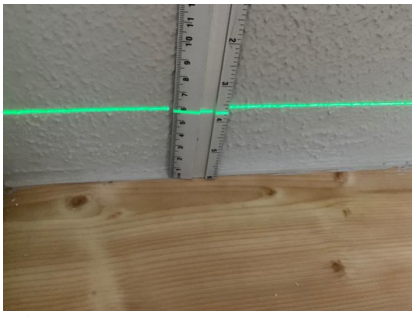
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling.
Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Sjekkpunktet er ikke en del av obligatorisk tilstandsanlyse ihht Avhendingsloven. Sjekkpunktet er allikevel fylt ut pga merkbare skeivheter. Vi har kun målt skeivheter som stikktagning for nevnte rom.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Etasje 2
Soverom: 46
Soverom: 40
Etasje 1
Stue: 9
Stue: 7
Dekker fra byggeår og over 100 år gamle.
Merk:
Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Store høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort og kan indikere konstruksjonsmessige svakheter, samt gi økt risiko for fremtidige skader.



Soverom i andre etasje.



Soverom i andre etasje.

Radon

Beskrivelse

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Bygget i en periode før det var vanlig å etablere radonsperre mot grunnen.

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

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

Eiendommen ligger i område med middels aktsomhetsgrad iht. nasjonal kartleggings kart.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er 2x mursteinspipe. det er åpen peis i en stue, det er en ovn med olje funksjon i en stue og det er en peisovn i en stue.
Det foreligger fyringsforbud pga. manglende frie sider på skorstein. Det er anbefalt nye røykrør i skorsteinene (da blir det ikke lengre krav til frie sider).

Vurdering av avvik:
• Det er skade på klebersteinovn inne i peisovn. Det er olje funksjon i en ovn. Åpen peis er ikke rent brennende. Det er skader på pakningslister på oljeovn. Det er brennemerker på skorstein. Det er riss på puss over røykrør.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader på klebersteinovn og pakningslister på oljeovn bør utbedres for å sikre forsvarlig og trygg bruk, og for å unngå ytterligere skader eller redusert funksjon.

Brennmerker på skorstein og riss på puss over røykrør bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for brann og for å sikre skorsteinens levetid.

Det anbefales å oppgradere åpen peis til rentbrennende løsning for å oppfylle dagens krav til utslipp og sikkerhet.

Fyringsforbudet må respekteres inntil nødvendige tiltak er gjennomført, herunder montering av nye røykrør eller etablering av frie sider på skorstein, for å unngå brannfare og sikre forskriftsmessig bruk.

Det må kartlegges om det er rester av olje ifb med oljefyring funksjon.

Estimat for nye røykrør i skorstein er cirka. Det anbefales å innhente flere tilbud og løsninger. Vårt estimat er en pekepinn på kostnaden med nytt røykrø. Det anbefales også å helslå pipe over tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Riss/Sprekk på puss.



Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hjå deg den 24.02.2026 i Opsalneset 15, bruksenhet H0101, 5641 FUSA (Gnr/bnr: 131/1). Under tilsynet var eigar/eigarrepresentant Svenn C. Storum til stades. Ved tilsynet blei det avdekt avvik som innebar brot på brann- og eksplosjonsvernlovgivinga.

Dette avdekka vi under tilsynet

AVVIK
Følgjande avvik vart konstatert:

Skorsteinsløp - 739
1. Huseigar har ikkje sørga for at fyringsanlegget virker som forutsatt. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 8 6.*
Kommentar: Innekledd skorstein. Skorstein er delvis innekledd i 1 og 2 etasje på to sider. Opp mot taket. Dette må ordnes om skorstein og ildsted skal bli tatt i bruk. . .

Skorsteinsløp - 2786
2. Huseigar har ikkje sørga for at fyringsanlegget virker som forutsatt. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 8 6.*
Kommentar: Innekledd skorstein. Skorstein er delvis innekledd i 1 og 2 etasje på to sider. Opp mot taket. Dette må ordnes om skorstein og ildsted skal bli tatt i bruk. . .

Slokkeutstyr
3. Huseigar har ikkje sørga for tilstrekkeleg med slokkeutstyr *Jf. Forskrift om brannforebygging § 3 7.*
Kommentar: Manglende kontroll og vedlikehold. .

Generelle kommentarar:
Anbefaler rehabilitering av skorstein der man trekker nytt rør inni skorsteinen, slik at det blir en ny og tryggere skorstein inni den gamle. Dette vil også løse innekledningsavvikene.
Røykvarsler i kjeller ser ut til å være av eldre type og ikkje sammenkoblet med resten i boligen, anbefaler derfor å skifte røykvarsler i kjeller slik den blir sammen med de i resten av boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp, lakket og det er bratt trapp/stige til loft.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

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







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

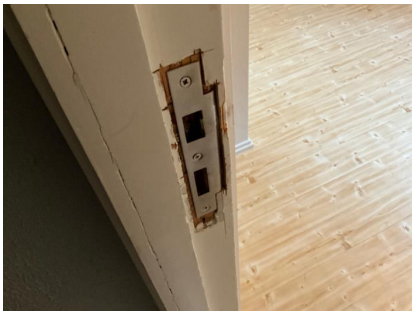
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, og det er deffekter på håndtak.

Konsekvens/tiltak

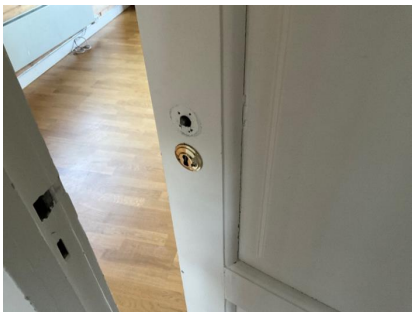
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er oppdaget stripet borebille (mit) flere steder.
Gnagemerker på isolasjon etter skadedyr (ukjent når skadedyr har vært aktiv).

Vurdering av avvik:

• Det er Aktiv Mit/Stripet borebille i loft og kjeller. Det er tegn på tidligere gnager i kjeller da det har vært avgnaging på isolasjon til vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

• Det anbefales ytterligere undersøkelse og behandling i råd av fagekspert.





Gnagemerker på isolasjon etter skadedyr.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dusjkabinett og skjult sluk:
Plastsluk, dels skjult av kabinett og manglende tilkomst. Det var ikke mulighet å kontrollere om det var klemring eller tegn til membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i flere fliser på vegg, samt riss og sprekker i fuger. Det er også skader eller lignende ved vasken. Det mangler elastisk fugemasse i hjørner og overganger.

Det er fall mot sluk på gulvet, men det er motfall ved glassvegg og under vask. Avløpsrør fra vask går gjennom glassvegg, og en stein er fjernet der. Det mangler tilstrekkelig lufting under dør.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

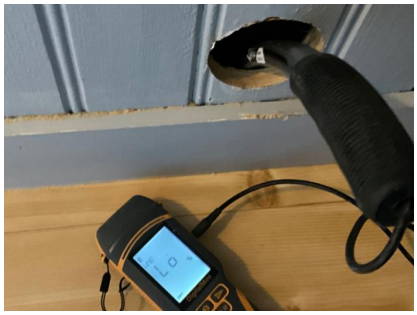
Beskrivelse

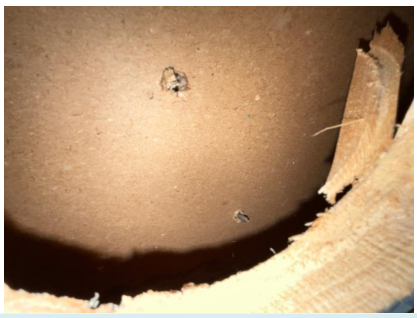
Hulltaking er utført i hall. Måleresultatet er lavt.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er cirka 13 mm fall på gulvet fra dør ved terskel til sluk. Det er forhøydet tett sjikt med oppbrett på membran/belegg ved terskel, men dette blir opphevet ved fôring (det er ikke synlig tegn til oppbrett).

Sluket har vanskelig tilkomst. Det er skade på gulv/utett membran/tettesjikt, og det er kun naturlig avtrekk.

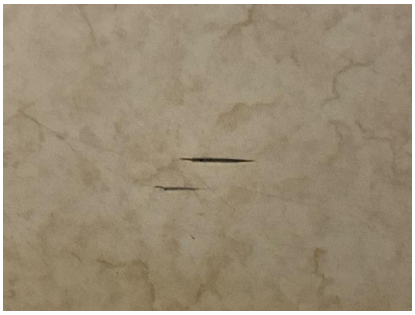
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon.

Manglende dokumentasjon og synlige skader på gulv og membran medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og sopp/råte i underliggende konstruksjoner.
Vanskelig tilkomst til sluk gjør nødvendig vedlikehold og rengjøring utfordrende, noe som kan føre til tette sluk og ytterligere skader.

Det anbefales at alle arbeider utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



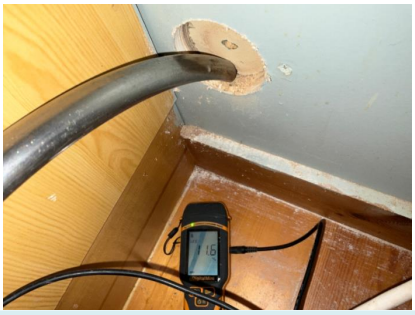


ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er løsnet belegg ved oppbrett til terskel. Det er skjult sluk uten tilkomst (dusjkabinett).

• Sluk er skjult under kabinett. Det er brukt silikon eller tilsvarende masse i hjørnet av belegg. Det er malt strie på vegg som tettesjikt.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var lavt.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

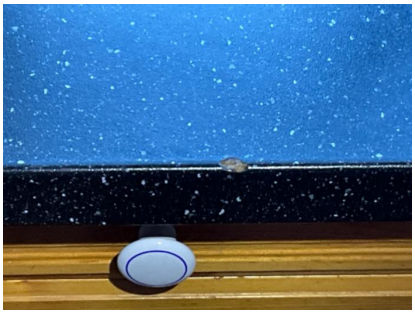
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil.

Vurdering av avvik:

• Det mangler en front ved vask, det er sår på kant av benkeplate, det er en del slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ny front ved vask, og skader på benkeplate og fronter bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og skadeutvikling. Manglende front og skader kan føre til redusert funksjon og estetikk, samt økt risiko for fuktskader på benkeplaten.





Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er brukt teip på deksel som er løsnet på ende av ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Dekselet bør festes på en fagmessig måte, og teipen fjernes. Løst deksel kan føre til redusert avtrekkseffekt og økt risiko for inntrengning av fukt eller lukt i konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
På grunn av alder har vannrør usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og oppfølging er en viktig del av å forhindre større lekkasjer. Det meste av rørnettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring.
Stoppekran var stengt på befaring. Vi testet stoppekran mot pga usikkerhet om kraner stod åpne fylte vi ikke rørnettet opp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det var montert rør i rør i kjeller på mindre del av anlegget. Rørnett har ikke rør i rør tiltenkte sikre funksjon med vannkoblingsskap, mm.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990. Det meste av rørnettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Avløpsrør har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er viktig med jevnlig kontroll og rens av innvendige rør, vannlåser, mm. for å sikre forlenget tetthet.
Det er flere opprinnelige sluker i kjeller som må forventes å skiftes.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

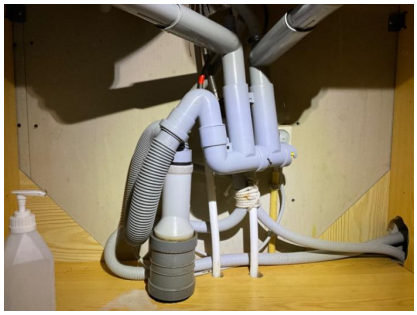
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

⚠ Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Krav til fast tilkobling siden 2014 på beredere på 2kw eller mer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Avvik:Bereder står i rom uten tettesjikt og sikker avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tettesjikt og sikker avrenning i rommet der berederen står, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

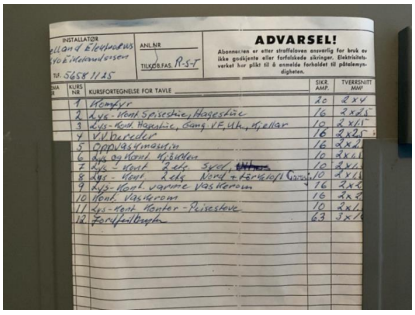
Det er eldre elektrisk anlegg. Det er lite kapasitet opp med dagens forbruk/levemåte. Det er skrusikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er ikke opplyst om endringer/når det elektriske anlegget er fra.

Vurdering av avvik:

• Det er mer enn 10 år siden siste el-kontroll, og det anbefales å gjennomføre en ny, utvidet kontroll i løpet av de nærmeste årene.

Det elektriske anlegget har begrenset kapasitet og bør vurderes utvidet for å møte dagens behov.

Skrusikringer anbefales skiftet ut til automatsikringer med jordfeilbryter for økt sikkerhet.



Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i hver etasje. Disse skal plasseres slik at de dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
Slukkeutstyr:
Det skal være håndholdt slukker på 6 kg eller mer med skum eller pulver, eller brannslange montert. Utstyret skal være lett tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke godkjente rømningsvei(er) ved brann.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kontrollert da de ligger skjult i bakken.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen er av ukjent type/naturlig drenering, fra år 1910. Drenering under bakken mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt, og det foreligger begrenset informasjon om utførelsen eller eventuelle endringer som kan ha blitt gjort av tidligere eiere.

Dagens boliger har utvendig skumplast/isolering, klemlist på topp og drensrør i bunn. Eldre boliger på rundt 100 år har ofte en utdatert eller mangelfull drenering, ettersom den tekniske levetiden for et dreneringssystem normalt er 30 til 50 år.

Det er montert avfukter/avluftningssystem i kjeller for å redusere høy luftfuktighet. Ukjent når anlegget ble montert.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen og dreneringen har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Det er registrert salter på gulvet mot grunnen, noe som indikerer fuktvandring og kapillært oppsug fra grunnen.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

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

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller mangelfull fuktsikring medfører økt fare for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget i en tid det var grunnmur i betong med spare-stein/stein. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er innstøpte losholt/dragere med skader, korrosjon og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i grunnmuren og skader på innstøpte losholt/dragere med korrosjon og nedsatt funksjon bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, svekket bæreevne og fremtidige skader.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

Siden disse losholtene danner fundamentet og bæringen for karnappene over, er ikke dette en enkel kosmetisk jobb, men et strukturelt inngrep som krever spesiell nøyaktighet for å unngå setningsskader i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Dagens krav/TEK17.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, plen og jordmasser. Trapp uten synlig stor rist/sluk for drenering. Dette skaper gode forhold for vann inn mot grunnmuren og inn til kjeller under/ved kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall fra bygningen og eventuelt montere rist eller sluk ved trappen for å lede bort overvann.
Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, med risiko for fuktskader og inntrenging av vann.







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

Beskrivelse

Vi kjenner ikke til alder for rørnett i bakke.
Vi har ikke testet vanntrykk i bolig. Ved vriding av hovedkran kunne vanntrykk høres.

Vurdering av avvik:

• Ettersom bolig ikke har vært i bruk på lengre tid er det fare for problematikk knyttet vann- og avløpsrør.
Rør er mer enn 50 år og over midtre del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av rørenes høye alder og at de er over midtre del av forventet levetid. Dette kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Kjellertrapp mangler rekkverk mot brønn.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Avvik:Bereder står i rom uten tettesjikt og sikker avrenning.

• Boligen har ikke godkjente rømningsvei(er) ved brann.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

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

• Det bør etableres tettesjikt og sikker avrenning i rommet der berederen står, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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

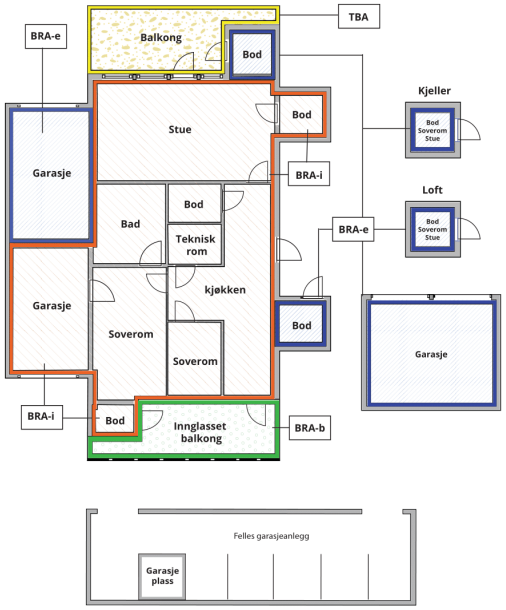
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

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)**
Etasje L	37			37		30	67
Etasje 2	115			115		11	126
Etasje 1	140			140			140
Etasje K	115			115			115
SUM	**407**					**41**	**448**
SUM BRA	**407**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje L	Bod 1, bod 2		
Etasje 2	Hall, bad, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod m seng, bod m seng, trapperom		
Etasje 1	Gang, hall, vaskerom, kjøkken, bad, soverom, stue 1, stue 2, stue 3, trapperom		
Etasje K	Gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		

Kommentar

Takhøyde i (m):
2 et: Hall 2,68
1 et: Stue 3,02
K et: Gang 2,17

Areal per rom (m²):
Etasje L
Boder 37

Etasje 2
Hall 19,5
Bad og bod --
(ble ikke oppmålt)
Soverom 13,9
Soverom 13,9
Soverom 15,2
Soverom 12,9
Soverom 21,4
Bod m seng 4,8
Bod m seng 3,6
(Under 1,9 m høyde på repo og målt til 1,89 m)
Trapperom 0,5

Etasje 1
Gang 6,4
Hall 14
Vaskerom 8,2
Kjøkken 15,8
Bad 3,1
Soverom 15,6
Stue 22,7
Stue 21,5
Stue 28
Trapperom 2

Etasje K
Gang og boder: 115

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.
Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).
Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940.
Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen. Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.
ALH/GUA loft er vanskelig å måle nøyaktig og er cirka og avviker nok noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Manglende tegninger kan innhentes på følgende måter for å komplettere grunnlaget:
Hos kommunen (bygningsmyndigheten): Kan lastes ned via kommunens digitale byggesaksarkiv, eller ved å kontakte kommunens servicetorg.
Via eiendomsmegler: Kan ofte innhentes av megler som en del av salgsforberedelsene og markedsføringen.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning vindu har kun 42 cm bredde. Vindu slår opp mot rømning stige på vegg, som da blir vanskelig å nå uten å hekte av vindu. Samme løsning på begge gavlvegger.
Dagens krav til brannsikring i næringsbygg er omfattende og krever brannprosjektering.
Det er mange avvik i eldre byggverk når det gjelder branncelleinndeling sammenlignet med TEK17 og dagens krav.
Rømningsveier, brannsikring m.m. vil ikke tilfredsstille dagens krav/TEK17.
Dette gjelder særlig for eldre boliger (bygget før 1985).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.10.2026	Roar Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4624 BJØRNAFJORDEN	131	53		0	3560.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Opsalneset 15

Hjemmelshaver
Allstad Grunneiendom AS

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Fusa.
Utsikt fritt over nærområdet.
Nabolagrprofil (hentet fra ev-info):
Offentlig transport
200 m
Dagligvare
1.4 km
Barnehager innen 5.0 km
1
Barnefamilier i grunnkrets
44 %
Parkering:
Det er garasje og plass for flere biler på snuplass mellom garasje og bolig og plass for et par biler i garasjen.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Privat vann. Opplyst av kunde. Vi har ikke foretatt vannprøve opp mot vannkvaliteten og kjenner lite til om vann er tilknyttet brønn eller borehull.

Tilknytning avløp

Det er usikkerhet rundt avløps- tilknytning og hvordan det fungerer.
Eiendommen er opplyst til å være tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, men det er ikke registrert at avløp er tilknyttet offentlig i informasjon fra kommunen (via system). NB! Det er ingen vass- eller avløpsløysing registrert på denne eigedommen.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.
Merk:
Tilknytning og funksjon må undersøkes nærmere.

Regulering

Planstatus KPA for Fusa kommune 2015-2027: Sentrumsformål.
Eigedomen er ikkje regulert iht info fra Bjørna Fjorden (hentet fra system).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruset (overgrodd med gress) tilkomstvei, samt trær og naturtomt på deler.

Tinglyste/andre forhold

Fusa prestebolig har stått tom siden 2023.

Det foreligger ikke ferdigattest elle bruksløyve.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Informasjon fra edr.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med valmtak. Yttertekket med betongtakstein.
Oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Betongdekke. Vippeporter, vindu og dør.
Det er mosegroe på yttertekking. Yttertekking er blitt noen år. Det er tørkeriss og sprekker på gulv.
Det erfuktinntrengningsmerker på porter, kledning innvendig (det mangler vindtetting).
Garasje mangler vedlikehold i de senere år.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Opsalneset 15 , 5641 FUSA
Gnr 131 - Bnr 53
4624 BJØRNAFJORDEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Andre bilder





Rømning vindu har kun 42 cm bredde. Vindu slår opp mot rømning stige på vegg, som da blir vanskelig å nå uten å hekte av vindu. Samme løsning på begge gavlvegger.

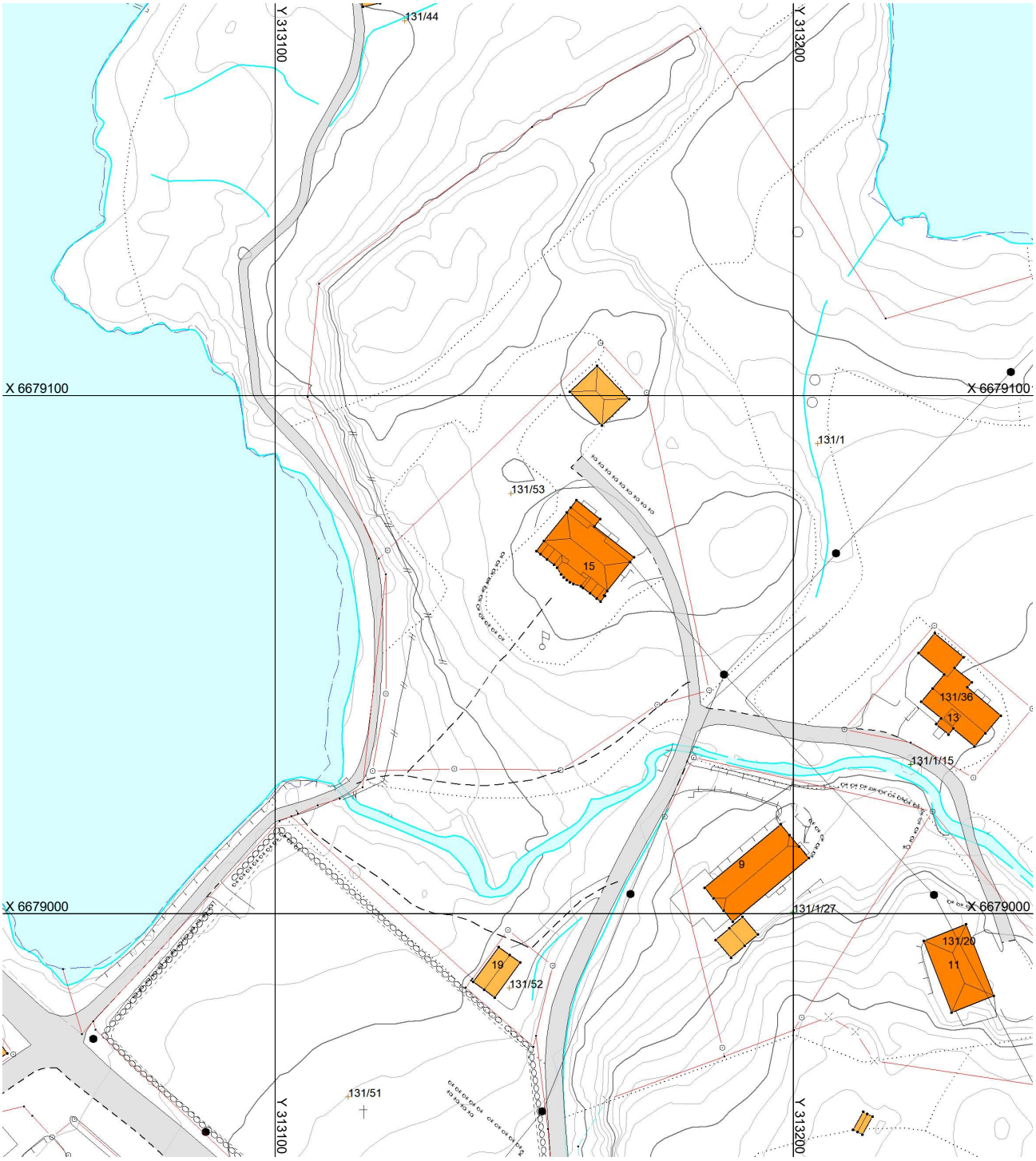
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE
Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 131/53
Adresse: Opsalneset 15
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.10.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

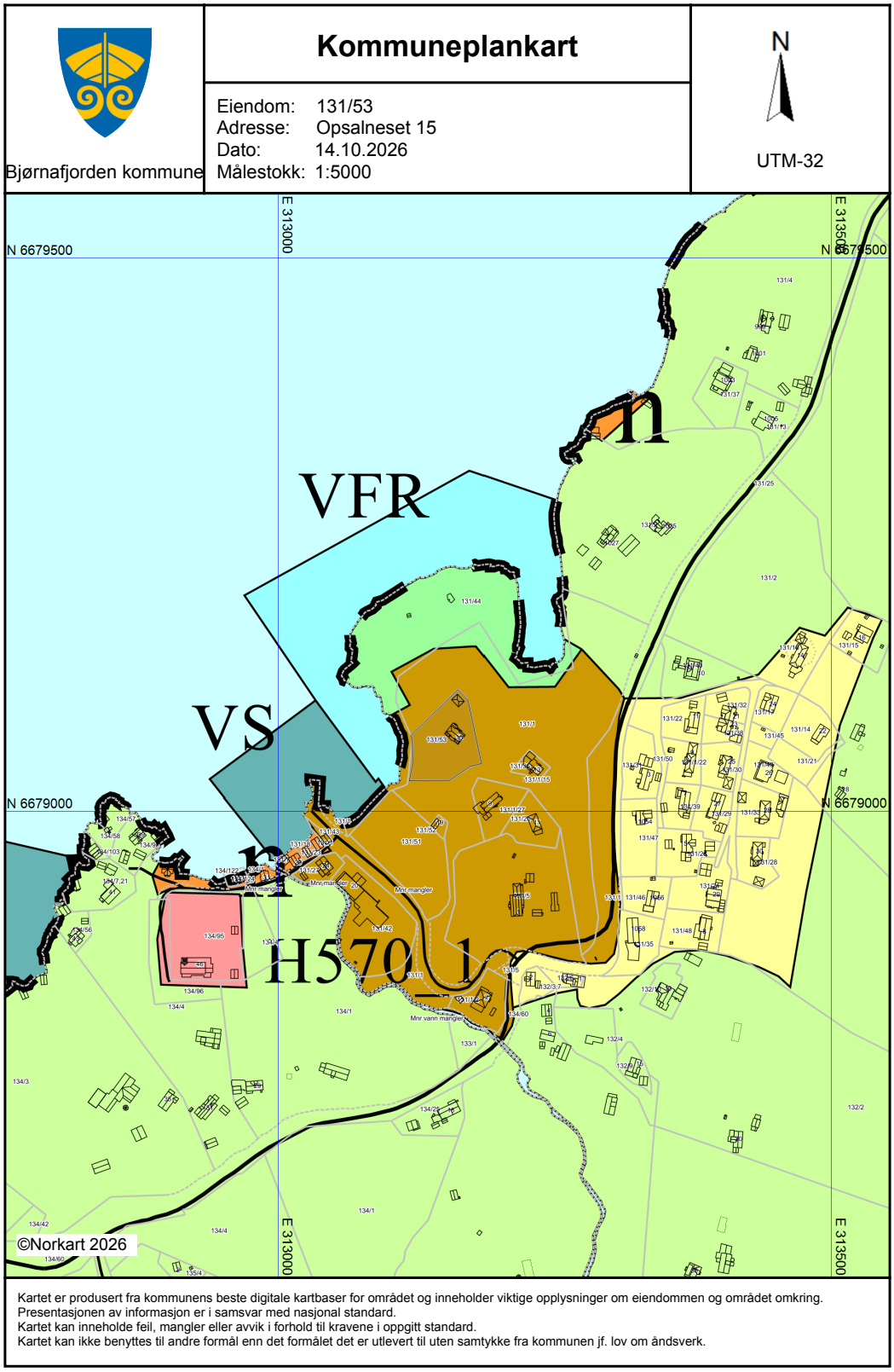
Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



En av landets største grunneiere selger bolig.

Opplysningsvesenets fond og datterselskapet Clemens Eiendom ble slått sammen til selskapet Allstad 1.9.2024.

Allstad skal fortsatt forvalte og utvikle eiendom i by og bygd, drive skog- og landbruk, utvikle fornybar energi og formidle prestegårdshistorien.

Vi vil fortsatt forvalte prestegårder og presteboliger over hele landet. En prestegård kan ha en fredet bygningsmasse hvor mange bygninger ligger rundt et tun. De nyere presteboligene kan ofte ligge alene, eller i et villastrøk.

Som en stor nasjonal grunneier får våre beslutninger betydning for lokalsamfunn og fellesskapets naturressurser. Vi tenker derfor helhetlig og langsiktig i vår forvaltning av eiendomsmassen.

Allstad ønsker å skape verdier for fellesskapet og har som visjon å bidra til livskraftige lokalsamfunn.

Fra november 2024 overtok Allstad Grunneiendom AS som eier av presteboligene.

Presteboligene har en lang historie

Prestegardene med sine presteboliger har hatt en sentral posisjon og en viktig beliggenhet i bygda. De har vært både innovasjonssentra og mønsterbruk i gammel tid. Prestegårdene representerte viktig kulturarv og flere kjente personligheter har vokst opp her, som for eksempel Bjørnstjerne Bjørnson, Henrik Wergeland og Camilla Collett. Mange av Allstad Grunneiendom sine presteboliger har også sin helt egen historie som embetsbolig i en årrekke.





Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2709260139 / Audun Rasmussen, tlf. 91247347
Opsalneset 15, 5641 Fusa
Gnr. 131, bnr. 53 i Bjørnafjorden kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

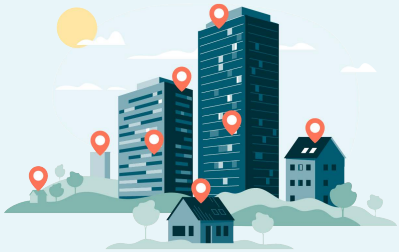
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2709260139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no