



BASNESET 38



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	38
Tekniske dokumenter	41

VELKOMMEN TIL

Basneset 38

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes & Vette Botnen har gleden av å presentere Basneset 38!

En innholdsrik og velholdt familiebolig med godkjent utleiedel og dobbel garasje. Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet i populære Hetlevik. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig beliggenhet med nærhet til sjø og gode solforhold.

Høydepunkter:

Hoveddel:

- Solrike terrasse/altaner på totalt 160 m²
- Romslig stue og loftstue
- 4 Gode soverom
- Baderom, wc og vaskerom
- Godkjent hybeldel
- Dobbelt garasje og biloppstillingsplass



Ditlev William Haukenes

Eiendomsmegler | Partner

954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no



Vette Godø Botnen

Eiendomsmeglerfullmektig

994 37 866

vette@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	6 390 000
Omkostninger	160 295
Totalpris	6 550 295
Bruksareal	271 m ²
BRA-i	228 m ²
BRA-e	43 m ²
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	985 m ² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 271,0 m²

- BRA-i: 228,0 m²

- BRA-e: 43,0 m²

- TBA (terrasse-/balkongareal): 243,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Velkommen til Basneset 38! En innholdsrik familiebolig fordelt over tre plan med utleiedel.

Boligen tilbyr følgende:

Hoveddel:

1.etasje: vindfang, kjøkken, stue, entré, toalettrom, gang, bad, soverom 1, soverom 2.

Loft: stue, soverom 1, soverom 2.

Underetasje hoveddel: Vaskerom, bod 1, bod 2.

Hybeldel:

Underetasje hybel: entré, bod 1, bod 2, bad, soverom 1, gang, stue/kjøkken, disponibelt rom.

Beskrivelse

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes & Vette Botnen har gleden av å presentere Basneset 38! En innholdsrik og velholdt familiebolig med godkjent utleiedel og dobbel garasje. Boligen har en utmerket beliggenhet på Basneset med solrike uteområder og umiddelbar nærhet til sjø!

Hoveddel:

Velkommen inn! Boligens fliselagte entré er innredet med oppheng for yttertøy og plassering av sko. Via trapp har du enkel tilkomst til hoveddelens boder og vaskerom. Med en hel underetasje tilrettelagt for boder og vaskerom er det betydelig lettere med en organisert hverdag.

Kjøkkenet med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate. Her får

du rikelig med benkeplass og oppbevaring. Kjøkkenet er innredet med nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn, platetopp, vegghengt ventilator, kjøleskap og frysenskap.

Lys og luftig stue, her får du rikelig med naturlig lysinnslipp og vakker utsikt over både sjø- og natur i nærområdet. Stuen kan du enkelt innrede med flere soner, både spise- og sittegrupper, etter eget ønske. Fra stuen kan du enkelt benytte deg av en av flere terrasser/altaner på hele 243 m², med flere solrike områder og vakker utsikt blir dette en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene, hvor man enkelt kan dele inn i flere koselige soner. I stuen finner du både vedovn og luft-til-luft varmepumpe, som sikrer et behagelig innneklima året rundt!

Hovedsoverommet måler 7,5 m² og kan enkelt innredes med dobbeltseng. Soverom to på 7,4 m² er i dag innredet som Walk-in closet, svært behagelig og praktisk! Rommet kan også enkelt tilbakeføres til soverom, ved behov.

Hoveddelens baderom er helflisset og har varmekabler i gulv. Badet er innredet med nedfelt dobbel servant, vegghengt toalett og dusjhjørne/vegger. Du finner også WC-rom med vegghengt servant, møblement og toalett med innebygd susterne.

Videre i 2. etasje finner du en romslig loftstue på 19,4 m² og to gode soverom på hhv. 12,8 m² og 10,3 m². Her vil ungdommen trives!

Hybeldel:

Den godkjente hybeldelen på 63 m² har separat tilkomst ved husets nordvest side. Her finner du også en tilhørende terrasse på 43 m², med gode solforhold. Terrassen ligger på et plan under terrassen til hoveddel. Hybelen er romslig med

praktisk planløsning og har varmekabler i samtlige gulv. Her er det stor stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet med slette fronter. Badet har belegg på gulv og malte overflater. Her er servant, dusjhjørne, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Stort soverom med garderobe og sjø-utsikt. I tillegg har leiligheten et disponibelt rom som brukes som kontor. Egen bod inne i leiligheten. Det er ikke tatt bilder av utleiedel da denne i dag er utleid for 8.500,- per mnd. Leietager ønsker å leie videre.

Velkommen til visning!

Byggemåte

Grunnmur/fundament: Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og gulv mot grunn av betong.

Etasjeskiller: av trebjelkelag.

Yttervegger: av trekonstruksjoner som er kledd med liggende kledningsbord.

Tak: Det er saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

For en utdypende beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport av Ole Henrik Berg.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 27.04.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent

tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3: Ingen

Boligen har fått følgende TG2:

Grunn og fundamenter (TG2):

Det er påvist sprekk i grunnmur. Forholdet kan medføre inntrengning av fukt og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid. Det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av sprekk.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Vinduer og ytterdører (TG2):

Det er fuktskader på foringer på 2 vinduer på loft. Hjemmelshaver informerer om at vindu har stått åpent mens det har regnet. Utskiftning av skadet materiell må påregnes og kontroll av tilliggende konstruksjoner når konstruksjonen er åpen.

Det er registrert tegn til kondens i flere vinduer, noe som indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig luftutskiftning. Forholdet kan medføre redusert inn klima og økt risiko for mugg- og fuktskader over tid. Det anbefales tiltak for å bedre

ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på dør til hybel. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det anbefales justering av dør og utskifting av tetningslister for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne. Utskiftning innen rimelig tid anbefales, men det er vanskelig å si når dette blir nødvendig.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Balkonger, verandaer og lignende (TG2):

Det er observert værslitasje på terrassebord og rekkverk hovedsakelig på terrasse ved underetasje, noe som indikerer slitasje og aldring av materialet. Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid over tid.

Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende vedlikehold.

Bad hybel - overflater vegger og himling (TG2): Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen

for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad hybel - overflate gulv (TG2):

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Bad hybel - membran, tettesjiktet og sluk (TG2):

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjiktet. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.

Kjøkken 1. etasje (TG2):

Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det er observert overflateskader i benkeplate, noe som indikerer slitasje. Forholdet kan medføre økt behov for vedlikehold og videre nedbrytning av overflaten over tid. Det anbefales utbedring eller

overflatebehandling ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Kjøkken - hybel (TG2):

Det er ikke registrert lekkasjesikring (waterguard) til varmtvannsbereder. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med påfølgende fare for fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning og gulv. Det er observert sår/svelling i malte plater og skader i laminatgulv ved vask. For å forhindre videre forringelse av materialene må det påregnes utskiftninger.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring.

Rom under terreng - boder (TG2):

Veggenes og himlingens overflater
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Rom under terreng - boder (TG2): Gulvets overflate
Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Dette kan føre til fuktskader i gulv.

Det er påvist skader på laminat i underetasje. Forholdet kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning over tid. Det må påregnes utskifting av laminat, og ved utskifting må det sikres korrekt etablering av dampsperre i gulv mot grunn/betong.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør (TG2):
Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

VVS - varmtvannsbereder (TG2):

Varmtvannsbereder i hybel er ikke lekkasjesikret og ikke direktekoblet .

Varmtvannsbereder hoveddel er ikke direktekoblet.

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og elektrisk tilførsel.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært: baderom nytt i 2016, utført av 123Bad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja - nytt i 2016.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

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

Ja - sprekk i puss sør/vest.

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

Ja - byttet ildsted i 2023.

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

Ja - Noe skjevheter i gulv 2 etg.

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja - rotter i området. Huset oppgradert med musebørste rundt hele huset.

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

Ja - Elk kontroll utført 2019/2020.

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

Ja - av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bergen tak byttet tak og takvindu i 2017. Sørside garasje byttet kledning og isolasjon i 2018. Østside garasje byttet vegg og drenering, samt bygget biloppstillingsplass i 2019. Terrasse sørside av hus ferdigstilt i 2026. Tak byttet 2017.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja - utleiedel i kjeller.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja - godkjent.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja - Krav om tilknytning til offentlig kloakk.

Tekniske installasjoner

VVS:

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020 som er plassert i kjøkkenskap i underetasje.

Varmtvannsbereder på 227 liter fra 2020 som er plassert i underetasje hoveddel.

Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023 Boligen har

mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap i underetasje. Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap i hoveddel som er plassert i entré.

For en utdypende beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport, utført av Ole Henrik Berg.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Det er varmekabler i entré, soverom, bad, stue/kjøkken og soverom i hybel.

Det er varmekabler på bad og varmemefolie på toalettrom og i entré i 1.etasje.

Det er luft til luft varmepumpe og vedovn i stue i 1.etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Tomten

985,00 m² eiet tomt.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt rikelig med biloppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

Garderobeskap i gang ved toalettrom.

Garderobeskap på walk-in closet, alle fastmonterte lamper og hyller.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Velkommen til Basneset 38! Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet i populære Hetlevik i Askøy kommune. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde med nærhet til sjø, flotte turområder og gode solforhold - perfekt for deg som ønsker en roligere hverdag utenfor bykjernen, men fortsatt med enkel tilgang til Bergen.

Den daglige handleturen tar man enkelt på Spar Follese, kun 4 minutter unna i kjøreavstand, eller Rema 1000 Strusshamn, 9 minutters kjøreavstand. Behøver man et utvidet servicetilbud kan man enkelt benytte seg av Strusshamn senter eller

Kleppestø senter. Bergen Sentrum er også 25 minutter unna i kjøreavstand, men vil kortes ned ved ferdigstillelse av ny tunnel i 2027.

For barnefamilien finner du Soltun Barnehage, Nab Skogen Barnehage og Skogstunet Barnehage, alle innen 10 minutters kjøreavstand. For de litt eldre barna er Hetlevik skole (1.-7. trinn) innen sykkel/kjøreavstand, videre finner du både Kleppestø (8.-10. trinn) og Askøy videregående innen 15 minutters kjøreavstand.

Nærmiljøet byr på flere fine lekeplasser og gode turmuligheter, flotte marinaer og fiskeplasser langs sjøen og i nærliggende turområder. Foretrekker man utendørs aktiviteter er Basnesfjellet en naturlig destinasjon, på toppen finner du både gapahuk, slengdisse, benker og bål plass. Hetlevik IL har sin egen fotballbane, ved Hetlevik skole finner du og kultursal som har diverse arrangementer ilt året. For den som foretrekker innendørsaktiviteter er Energi Trening og Family Sports Club Askøy, begge innen 12 minutters kjøreavstand.

Ved Hetlevik fotballbane "Kastesvingen" finner du bussforbindelse 402 som tar deg Strusshamn og videre Kleppestø terminal og ungdomsskole.

Velkommen til visning!

Adkomst

Se kart. Det vil ellers bli godt skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: strøm, pliktig kontigent for veilag, tømning av septikktank, nettleie. Listen er ikke utømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 19 919 og er basert på prognose gitt av Askøy Kommune for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt er beregnet til kr 4.195,- for 2026.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,.-.

Velforening

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Selger opplyser at det foreligger veilagsavgift på kr 2 400,- pr år. Dersom man deltar på dugnader ilt året vil denne avgiften reduseres.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 034 935,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 139 739,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 159 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 568 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.11 for bolig m/leilighet og garasje. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger

Godkjente byggetegninger fra kommunen datert 31.01.83, Det finnes ikke tegninger for loftet i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen (loftstue, soverom, soverom) kan være ulovlig. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis BRA-i (internt bruksareal). Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

PlanID: 9001

PlanNavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012
- 2023 Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.2012
Delarealer: 1 471 kvm, - Boligbebyggelse,

Nåværende Kommuneplaner under arbeid: PlanID:
9002 Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2024-
2036
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
PlanID: 126
Plannavn: Friområde og naust, gnr. 12, bnr. 97
m.fl., Veivågen, Hetlevik
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.10.1998 Delarealer: 37 kvm, -
Offentlig friområde

Se vedlagt planinformasjon, kommuneplankart og
reguleringskart.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles
vedlikeholdsansvar av veilaget. Det opplyses om at
det er pliktig medlemskap i velforening. Kr. 500,-
årlig, utenom dette er det 500,- i årlig asfalt fond.
Salting og brøyting av vei kommer utenom, da
dette varierer fra år til år.

Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig vann via
privat sjøledning, avløp via kum til sjø. Selger
opplyser om at det foreligger pålegg om påkobling
til offentlig avløp fra Askøy Kommune. Dette gjelder
for hele området. Tiltak for gjennomføring er
godkjent av Askøy kommune, tiltaket er søkt om
sammen med nabo (Basneset 40) og kostnadene
vil fordeles på eierne (grunnet felles avløpsledning).
Selger opplyser om at det gjenstår å bestille

rørlegger og videre informere kommunen om videre
forløp, innhente erklæring om ansvarsrett og videre
ferdigattest ved ferdigstillelse. Kjøper overtar
dermed risiko, arbeidet og kostnader for å få
gjennomført tiltaket. Situasjonsskart og tillatelse til
tiltak er vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med
megler for mer informasjon.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i
eiendommen som sikkerhet for betaling av
kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for
pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 200948, tgl. 28.09.1955 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 200948, tgl. 28.09.1955 - Bestemmelse om
vannrett
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 3251, tgl. 18.04.1979 - Erklæring/avtale
BESTEM. OM BYGGING INNTIL NABOGRENSE
VEDK. BNR. 688.

Dnr. 1553588, tgl. 12.06.2024 - Bestemmelse om
kloakkledning
Bestemmelse om avløpspumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 859015, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering
ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 200948, tgl. 28.09.1955 - Registrering av

grunn

Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Hybelen er i dag utleid med kontrakt med utløp i September 2026. For mer informasjon, kontakt megler.

Boligen inneholder en godkjent utleiedel med egen inngang. Utleiedelen er i dag utleid og genererer en stabil leieinntekt.

Det foreligger en tidsbestemt leiekontrakt som løper frem til september 2026. Kjøper trer inn i eksisterende leieforhold ved overtakelse, og må respektere gjeldende kontraktsvilkår i henhold til husleieloven.

Leieinntekten utgjør kr 8.500,- per måned. Strøm/internett og en biloppstillingsplass er inkludert.

Utleiedelen fremstår som en selvstendig enhet med egen inngang, kjøkken, bad, soverom etc., og er godkjent til varig opphold i henhold til godkjente byggetegninger. Dokumentasjon foreligger hos megler.

Leieforholdet gir en forutsigbar inntekt for ny eier, men innebærer samtidig at kjøper må forholde seg til eksisterende leietaker i kontraktsperioden.

Radon

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

Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen

Basneset 38
12/567/0/0 i Askøy

Type bolig: Enebolig

Selger

Hilde Midtun Skogstrand og Dag-Øyvind Skogstrand

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00114
Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes
+47 95 45 10 55
ditlev@askeiendomsmegling.no

Vetle Godø Botnen

+47 99 43 78 66
vetle@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Selger opplyser om at hybeldel er i dag leid ut, og har løpende kontrakt til September 2026. For mer informasjon ta kontakt med megler.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energjattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen

som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at

reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres

oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med

offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmebling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal

betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 64 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 6 900,00

Visninger/overtakelse: 3 500,00

Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2026

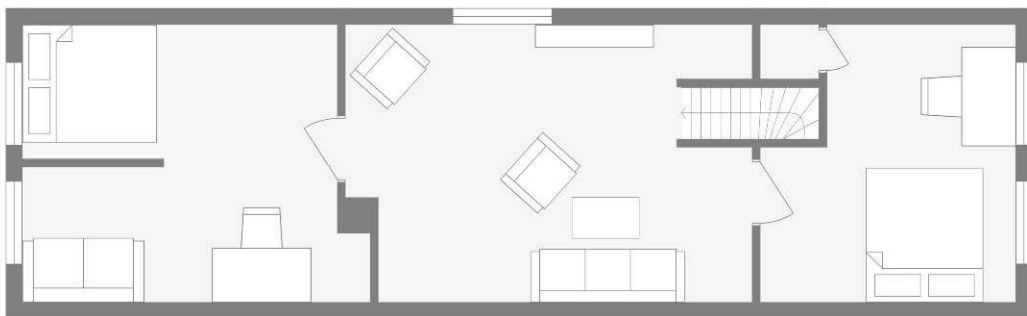
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

PLANTEGNING

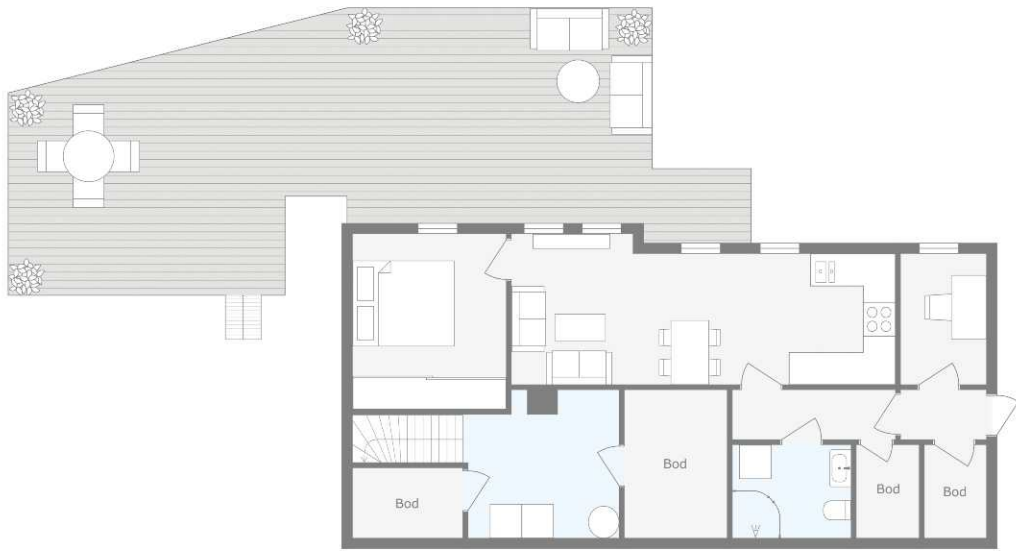


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Basneset 38 - Nabolaget Hetlevik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kastesvingen Linje 491	7 min 0.6 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	13 min 8.1 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	14 min 8.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 20.1 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Hetlevik skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	14 min 8.3 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	17 min 11.3 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	15 min 8.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	18 min 12.8 km

«Det er stille og rolig her, ligger ved sjøen, er lite snø om vinterene her i Bergens området.. Jeg er glad i Hetlevik.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

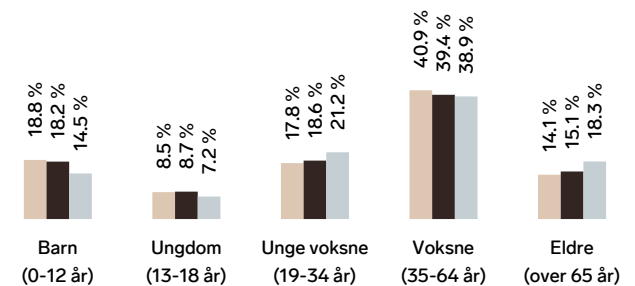
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevik	1 196	451
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soltun barnehage (0-5 år) 62 barn	23 min 1.9 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 4.3 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	8 min 4.6 km

Dagligvare

Spar Follese Post i butikk, PostNord	4 min 2.6 km
Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	9 min 5.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



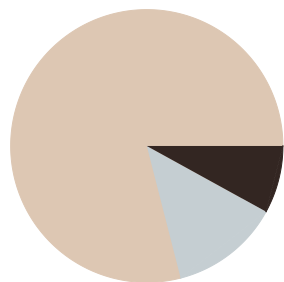
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Hetlevik IL fotballbane	10 min
Fotball	0.9 km
Hetlevik skole aktivitetssal	19 min
Aktivitetshall	1.5 km
Energi Trening	12 min
Family Sports Club Askøy	13 min

Boligmasse

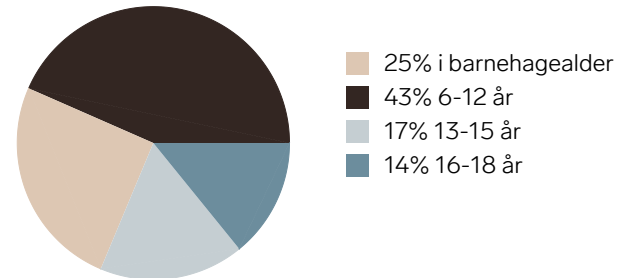


79% enebolig
8% blokk
13% annet

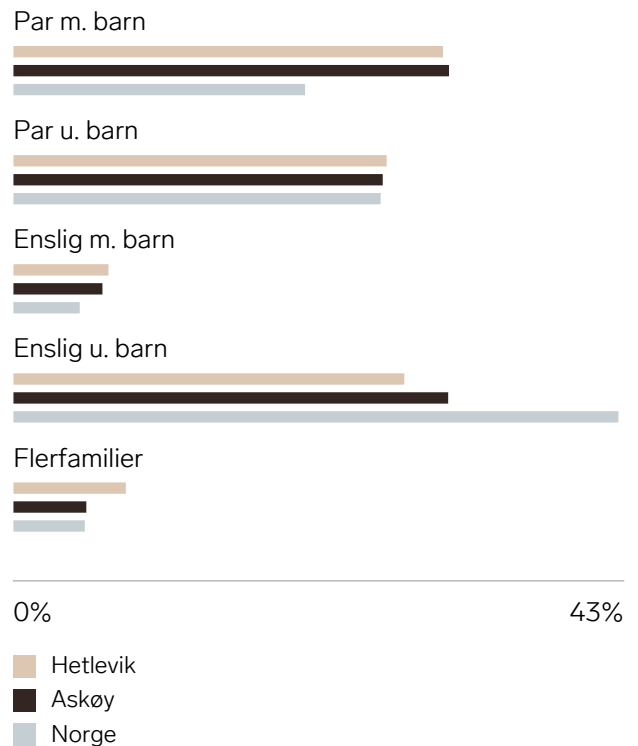
Varer/Tjenester

Strusshamn Senter	9 min
Strusshamn Apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED HYBEL

Basneset 38, 5304 Hetlevik



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 567
Hjemmelshaver:	Dag-øyvind Skogstrand Og Hilde Midtun Skogstrand
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	985 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1984

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 27.04.2026**Forutsetninger:**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

Oppdragsgiver: Dag-øyvind Skogstrand**Tilstede under befaringen:** Dag-øyvind Skogstrand**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS3**OM TOMTEN:**

Tomten på 985m² er selveiet og opparbeidet med terrasser, altan, grus, trapper, biloppstillingsplass, garasje og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger er av trekonstruksjoner som er kledd med liggende kledningsbord. Det er saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**Beliggenhet:**

Boligen ligger i et rolig og naturskjønt boligområde på Basneset i Hetlevik, med nærhet til sjøen og flotte friluftsområder. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, med tilgang til både kyststi, skog og mark. Det er kort vei til lokale servicetilbud som dagligvarebutikk, skole og barnehage, og området har tilknytning til kollektivtransport. Samtidig er det innen rimelig kjøreavstand til Bergen sentrum. Beliggenheten fremstår som attraktiv for de som ønsker en rolig hverdag i naturskjønne omgivelser.

Takstobjektet:

Enebolig med hybel og garasje.

Oppvarming:

Det er varmekabler i entré, soverom, bad, stue/kjøkken og soverom i hybel.
Det er varmekabler på bad og varmemefolie på toalettrom og i entré i 1.etasje.
Det er luft til luft varmepumpe og vedovn i stue i 1.etasje.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Det er sikringsskap i entré i 1.etasje som inneholder automatsikringer og i entré i underetasje som inneholder skrusikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

48 Eiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør og rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet laminat, fliser, belegg og klikkvinyll.

Vegger: Det er malte og slette flater, samt trepanel og malte plater. Det er fliser på bad i 1.etasje.

Himling: Det er takessplater, samt malte og slette flater.

I hybel i underetasje er det observert skader på vegg og i laminat. For å forhindre videre forringelse anbefales det utskiftning av gulv og lokale utbedringer.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:

- Tak og takvindu er byttet i 2017, utført av Bergen Tak AS.
- Sørside garasje har byttet kledning og isolasjon i 2018. Østside garasje har byttet vegg og drenering, samt bygget boloppstillingsplass i 2019.
- Terrasse sørside av hus er ferdigstilt i 2026.
- Nytt bad i 2016 i 1.etasje, utført av 123Bad AS.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje hoveddel	21			40
Undeetasje hybel	63			43
1.etasje	99			160
Loft	45			
SUM BYGNING	228			243
SUM BRA	228			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		43		
SUM BYGNING		43		
SUM BRA	43			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Underetasje hoveddel:

Bod 1: 10,9m²

Bod 2: 3,5m²

Bod 3: 6,1m²

Underetasje hybel:

Entré: 1,8m²

Bod 1: 2,3m²

Bod 2: 2,9m²

Bad: 4,8m²

Soverom 1: 4,9m²

Gang: 4,5m²

Stue/kjøkken: 27,1m²

Soverom 2: 13m²

1.etasje:

Vindfang: 6,1m²

Kjøkken: 12,3m²

Stue: 39,3m²

Entre: 2,9m²

Toalettrom: 1,7m²

Gang: 8m²

Bad: 3,2m²

Soverom 1: 7,4m²

Soverom 2: 7,5m²m²

Loft:

Stue: 19,4m²

Soverom 1: 10,3m²

Soverom 2: 12,8m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Garasje: 43m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og gulv mot grunn av betong. Yttervegger er av trekonstruksjoner som er kledd med liggende kledningsbord. Det er saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

02/05/2026



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av lettklinkerblokker.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.

Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

Merknader:

Det er påvist sprekk i grunnmur. Forholdet kan medføre inntrengning av fukt og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid. Det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av sprekk.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.⁵³

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er yttervegger av bindingsverk fra byggeår med stående kledning.

Ytterveggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Det er pvc vinduer med 2-lags glass. Ukjent alder.

Dører:

Det er 3 malte ytterdører av tre.

Det er malt, dobbelfløyet altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2012.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader:

Det er fuktskader på foringer på 2 vinduer på loft. Hjemmelshaver informerer om at vindu har stått åpent mens det har regnet. Utskiftning av skadet materiell må påregnes og kontroll av tilliggende konstruksjoner når konstruksjonen er åpen.

Det er registrert tegn til kondens i flere vinduer, noe som indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig luftutsiftning. Forholdet kan medføre redusert inneklime og økt risiko for mugg- og fuktskader over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm på dør til hybel. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det anbefales justering av dør og utskiftning av tetningslister for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne. Utskiftning innen rimelig tid anbefales, men det er vanskelig å si når dette blir nødvendig.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er yttertekking av betongtakstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.
Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Hjemmelshaver informerer om at taket ble byttet i 2017.

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

Merknader:**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er altan på ca 125m² med tilkomst fra stue i 1.etasje.
Det er terrasse/altan på ca 35m² med tilkomst annen altan.
Det er terrasse på ca 40m² med tilkomst fra terrasse/altan.
Det er terrasse på ca 43m² med tilkomst fra underetasje.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

Det er observert værslitasje på terrassebord og rekkverk hovedsakelig på terrasse ved underetasje, noe som indikerer slitasje og aldring av materialet. Forholdet kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid over tid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende vedlikehold.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med mekanisk avtrekk, inneholder:
Innredning med nedfelt dobbel servant, vegghengt toalett og dusjhjørne/vegger.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

Det er vindu i våtsone ved dusj. Det er ikke registrert malingsavskalling, svelling eller lignende på uegnede materialer.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
56 - Keramiske fliser på overflater: 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke fra toalettrom.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Merknader:**7.2 Bad hybel****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er bad med malt strie på vegg og elektrisk vifte.

Inneholder:

Dusjkabinett, innredning med servant, frittstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

Merknader:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

Forventet levetid:

- Vinylgulv på våtrom: 25 år.

Merknader:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er eldre sluk av plast og vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke ved dusjkabinett.. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 6%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksomt at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Merknader:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjiktet. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Blum med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn, platetopp, vegghengt ventilator, kjøleskap og fryseskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Det er observert overflateskader i benkeplate, noe som indikerer slitasje. Forholdet kan medføre økt behov for vedlikehold og videre nedbrytning av overflaten over tid. Det anbefales utbedring eller overflatebehandling ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

8.2 Kjøkken hybel**TG 2** 8.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder:

Vask, komfyr, oppvaskmaskin, ventilator og varmtvannsbereder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er ikke registrert lekkasjesikring (waterguard) til varmtvannsbereder. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med påfølgende fare for fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning og gulv.

Det er observert sår/svelling i malte plater og skader i laminatgulv ved vask. For å forhindre videre forringelse av materialene må det påregnes utskiftninger.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring.

9. Rom under terreng**9.1 Boder****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er synlig grunnmur på vegg som ligger mot utvendig terreng, med unntak av bad i underetasje.

Merknader:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er laminat på gulv mot grunn, med unntak på bad.

Merknader:

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Dette kan føre til fuktskader i gulv.

Det er påvist skader på laminat i underetasje. Forholdet kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning over tid. Det må påregnes utskifting av laminat, og ved utskifting må det sikres korrekt etablering av dampsperre i gulv mot grunn/betong.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble gjennomført fuktkontroll i inspeksjonsluke på bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 6%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør og kobberør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Stoppekran til hybel er plassert i kjøkkenskap.
Stoppekran til hoveddel er plassert i underetasje hoveddel.

Merknader:

Kobberør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

Avløpsrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og tette rør. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020 som er plassert i kjøkkenskap i underetasje.
Det er varmtvannsbereder på 227 liter fra 2020 som er plassert i underetasje hoveddel.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Varmtvannsbereder i hybel er ikke lekkasjesikret og ikke direktekoblet

Varmtvannsbereder hoveddel er ikke direktekoblet.

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og elektrisk tilførsel.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekksanlegg som er plassert på kneloft. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Hjemmelshaver informerer om at den ble byttet i 2023.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap i underetasje.

Det er skru- og automatsikringer i sikringsskap i hoveddel som er plassert i entré.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Fagelektrikeren AS) fra 2020:

- Fjernet ringeledning og koblet til ledning på kurs på nytt. I skap hoveddel. Byttet jfb i skap kjeller.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp:

Det er registrert større åpninger enn 10cm i rekkverk og det mangler håndløper i trapp. For å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker må dette utbedres.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende vedlikehold.
7.2.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.2	Bad hybel Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
8.2	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring.
9.1.1	Boder Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
9.1.2	Boder Gulvets overflate
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og elektrisk tilførsel.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag-Øyvind Skogstrand	Hilde Midtun Skogstrand
Gateadresse	
Basneset 38	
Poststed	Postnr
HETLEVIK	5304
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	5962974

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bergen tak byttet tak og takvindu i 2017. Sørside garasje byttet kledning og isolasjon i 2018. Østside garasje byttet vegg og drenering, samt bygget biloppstillingsplass i 2019. Terrasse sørside av hus ferdigstilt i 2026.

Arbeid utført av

Tak byttet 2017

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utleiedel i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Krav om tilknytning til offentlig kloakk.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Øyvind Skogstrand	7632d5a6a600ae608035 761fdd5a12a4a4212c96	30.04.2026 17:53:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde SKOGSTRAND	a18a5f62575ca0f12a03e9 58295f669a964e0a20	02.05.2026 09:51:40 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- ⁷⁰ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Basneset 38, 5304 HETLEVIK

Dato for energimerking

01.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289831

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

9807950

Gårdsnummer

12

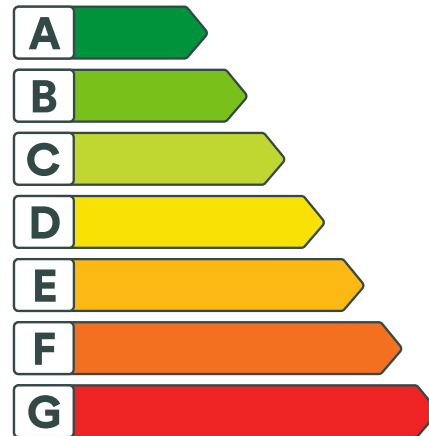
Bruksnummer

567

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1984

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

212,0 m²

Oppvarmet bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

215,74 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

204,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 124 kWh



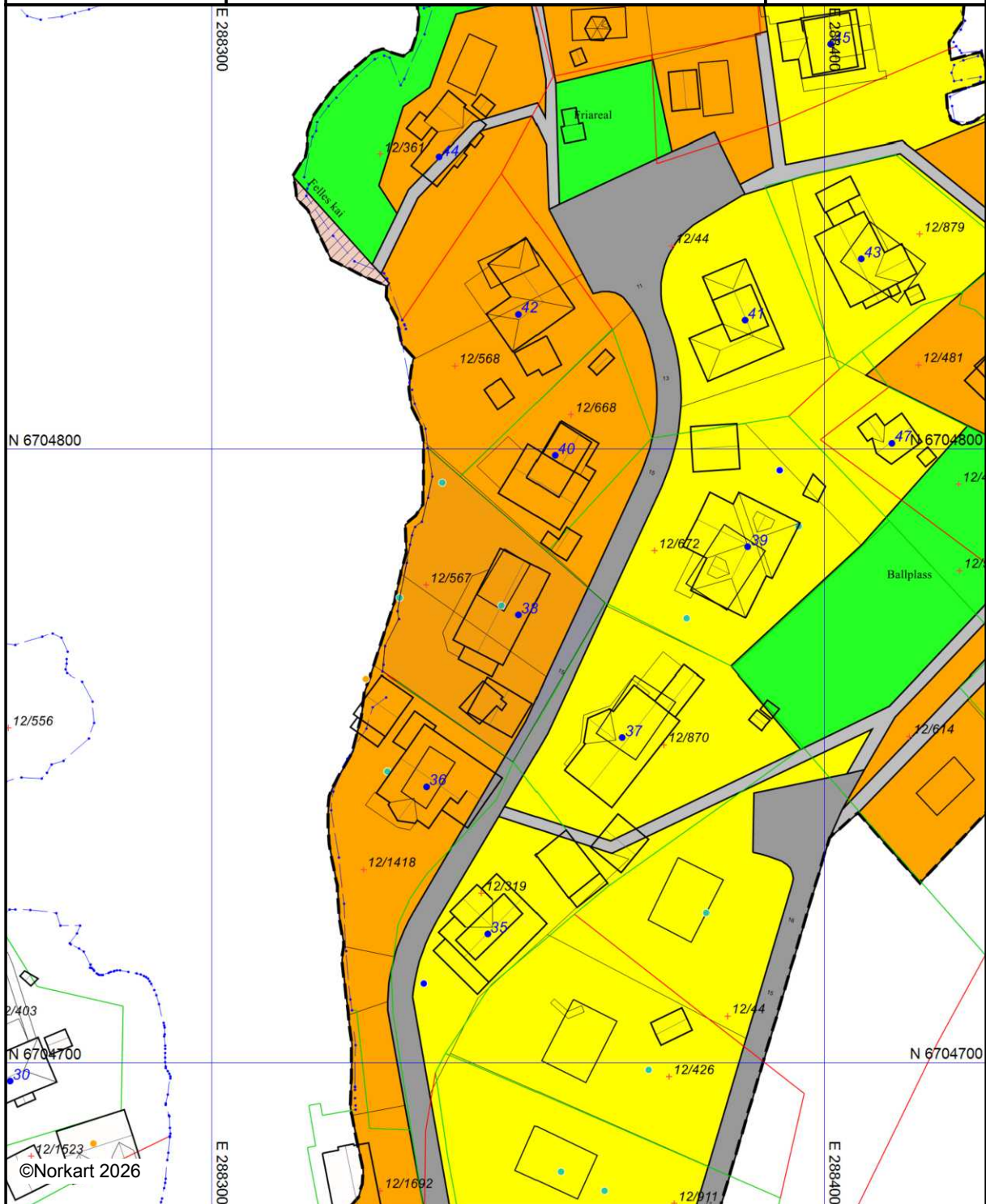
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/567
Adresse: Basneset 38
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen


Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde


Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

• Grunneiendom

 Hjelpelinje fiktiv

 Hjelpelinje vannkant

 Grense .lte. 13 cm

 Usikre grenser

Matrikel Adresse

Abc Tekstfor Vegadresse

• Vegadresse

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Askøy kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	567	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Basneset 38, 5304 HETLEVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)						
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	13.12.2012						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>981 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>_</td></tr></table>	Delareal	981 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	_
Delareal	981 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	_						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>4 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>_</td></tr></table>	Delareal	4 m ²	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	Områdenavn	_
Delareal	4 m ²						
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende						
Områdenavn	_						

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=19)
Navn	Basneset, Hetlevik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1970
Delarealer	Delareal 912 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 73 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Byggesak

JIBO CONSULT JOHN INGVALD ØKLAND
John Ingvald Økland
Klasatjønnveien 15
5172 Bergen

Vår ref. 25/15126 Saksbehandler Britt Maren Troland / 56 15 80 24 Deres ref. Dato 06.06.2025

Saksnr.	Utvalg
410/25	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 12/567, 668 - Tillatelse til tiltak

Søknad mottatt: 26.05.2025

Klar for behandling: 26.05.2025

Behandlingsfrist: 12 uker

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn for å legge ut avløpsledning på gnr. 12 bnr. 567, 668.

1. Vedtak

Vi gir tillatelse til utlegging av avløpsledning på gnr. 12, bnr. 567, 668.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 26.05.2025.

Dispensasjon

Vi gir dispensasjon fra

- Kommuneplanens arealdel, arealformål, *Bruk og vern av sjø vassdrag med tilhørende strandsone* samt kommuneplanens bestemmelser punkt 6-1 jamfør 6-3 (byggegrense mot sjø)
For etablering av avløpsledning

Vedtaket er gitt på vilkår. Vilkårene står under punkt 4.
Vår begrunnelse for dispensasjon finner du under punkt 3.

2. Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eierne av gbnr 12/567 og 668 søker om å etablere en avløpsledning i sjø frem til ny privat stikkledning, som fører videre til offentlig påkoblingspunkt.

Det er innsendt rettigheter som gir eierne av bnr. 668 rett til å ha spillvannsledning liggende over eiendommen til bnr. 567. Fra bnr. 567 skal stikkledningen legges i sjø frem til ny privat stikkledning, som er eiet av bnr. 361. Det er innhentet nødvendige rettigheter.

Vedtaket sendes med kopi til ovennevnte eiere.

Ny ledning er ca. 50m og skal klamres til fjell, der den ikke graves ned eller senkes til bunn.

Det fremgår av søknaden at eiendommen er avsatt til tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette er ikke riktig. Eiendommen er regulert til *Fritidsbebyggelse* i plan 19, *Basneset, Hetlevik*. Vi vurderer likevel at dette ikke vil være avgjørende for saken, da det er søkt om riktige dispensasjoner fra arealformålet i sjø, samt byggegrensen mot sjø som fremgår av kommuneplanens bestemmelser. Tiltaket vil slik vi vurderer det, være i tråd med gjeldende arealformål.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket er omfattet av reguleringsplan nummer 19, *Basneset, Hetlevik*.

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet fordi søker har vurdert at tiltaket ikke berører interessene til naboer og gjenboere jamfør plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Vi har ingen innvendinger til vurderingen.

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden er ikke oversendt andre offentlige myndigheter for uttale da vi vurderer at deres interesser ikke blir vesentlig berørt av denne søknaden.

Vedtaket oversendes imidlertid med klagerett til Statsforvaltaren i Vestland og Bergen Havn farvannsforvaltning IKS.

3. Vår vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i samsvar med arealformål, *Fritidsbebyggelse* i reguleringsplan nummer 19, *Basneset, Hetlevik*.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, arealformål i sjø, *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*, samt kommuneplanens bestemmelser punkt 6-1 jamfør 6-3 (byggegrense mot sjø).

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Dispensasjon

Søkers begrunnelse for dispensasjon

«Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak etter pbl § 1-6 - LNF: 30 meter

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første og andre ledd at:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig

tilsidesatt, og

- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre mot utbygging i strandsonen og langs våre vassdrag. Det omsøkte tiltaket omhandler etablering av ledninger for avløp fra bolig via felles private ledninger og frem til kommunalt nett og vil ikke påvirke strandsonen da ledningene i stor grad graves ned, senkes til sjøbunnen eller klamres til fjell der dette er nødvendig.

Askøy kommune har nå lagt frem offentlig avløp til Hetlevik-område og det er lagt frem en ledning som Basneset 38 og 40 nå ønsker å knytte seg. Dette vi bidra til å bedre forholdene i Veidvågen og Kråkåsvågen ved at disse to utslippene føres til offentlig renseanlegg. De omsøkte boligene har også mottatt et pålegg om å koble seg til, sak nr. 23/1369, ved Tove Utkilen.

Slik vi ser det vil det derfor ikke påvirke hensynet bak bestemmelsen eller til lovens formålsbestemmelse. Sett hen til at dette er et ledd i Askøy kommunes plan for rensing av skjærgården og på den måte et samfunnsnyttig tiltak, vil etter vårt syn ikke en dispensasjon tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det ønskes dispensasjon fra.

Det bes om at det innvilges dispensasjon fra KPA 2012 – 2023 § 6.1.1. og kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Plan og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt og Askøy kommune ved byggesak kan innvilge vår søknad om dispensasjoner.»

Vårt vurderingsgrunnlag for dispensasjon

Vi kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det samme gjelder for lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal også legges vekt på hvilke konsekvenser en dispensasjon vil ha for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt kan vi velge å gi dispensasjon

Vår vurdering av dispensasjon fra arealformål i sjø, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, samt byggegrense mot sjø.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluft- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Tilsvarende gjelder for arealformålet i sjø. Ettersom hensynene bak arealformålet og byggegrensen mot sjø er sammenfallende vil det gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Spillvannsledningen vil ligge i sin helhet under vann. Tiltaket vil således ikke ha nevneverdig innvirkning på hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv eller landskapsinteresser, bortsett fra i anleggsfasen. Det vises her til at spillvannsledningen skal senkes ned på sjøbunnen, og ilandføringen, hvor ledningen skal klamres til fjell, vil i liten grad påvirke nevnte hensyn.

Det er videre ikke avdekket forhold som tilsier at tiltaket vil ha negativ innvirkning på kulturminner eller kulturlandskap.

Grunne sjøområder nært land har ofte verdifull, høy biologisk produksjon i sjø, selv om det ikke er gjort registreringer av viktige marine naturtyper. Hensynet til biologisk mangfold vurderes derfor å ikke bli vesentlig tilsidesatt av omsøkte tiltak.

Bergen Havn har også gitt positive signaler til tiltaket, forutsatt at avløpsledningen har tilstrekkelig solid utførelse og fortøytes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Hensynet i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette følger av plan- og bygningsloven § 1-1.

Omsøkt ledningstrase skal i sin helhet legges i sjø, med unntak av ilandføringen, hvor ledningen skal klamres til fjell. Tiltaket vil dermed ha minimal visuell påvirkning.

Etablering av forskriftsmessig avløpsledning for eiendommene må også anses å være i samsvar med hensynet til en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Det foreligger heller ingen forhold i saken som tilsier at hensynet til universell utforming eller barn og unges oppvekstvilkår blir negativt berørt.

Hensynet i lovens formålsbestemmelse vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Vi vurderer at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkte tiltak. Vedtaket oversendes imidlertid med klagerett til Statsforvaltaren i Vestland samt Bergen Havn farvannsforvaltning IKS.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene

Bestemmelsen legger opp til en interesseavveining, hvor relevante fordeler og ulemper ved dispensasjonen skal vurderes opp mot hverandre. Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt.

Hvilke fordeler som er relevante, og dermed skal inngå i interesseavveiningen, beror på de konkrete forholdene i saken. De fordelene kommunen vektlegger må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen.

Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen. Dersom tiltaket avhjelper en mangel eller dekker et behov ved eiendommen, kan dette være en relevant fordel. I foreliggende sak er tiltaket avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet samt arealformålet i sjø for å legge avløpsledning. Å anlegge en forskriftsmessig avløpsledning er

helt klart en objektiv fordel for eiendommene, som vil avhjelpe/dekke et behov som tiltakseiendommene i dag har. Både for brukerne og samfunnet er det positivt å få tilrettelagt forskriftsmessige løsninger for dette.

Det er videre en fordel at beboerne får koble seg på det offentlige ledningsnett, og at man da slipper mange enkeltvis private utslipp langs strandlinjen. Det er også en fordel at de enkelte avløpsledningene blir samlet i ett felles løp opp til det offentlige tilkoblingspunktet.

Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunen å bestemme om dispensasjonen skal gis. I dette tilfellet ser vi ingen avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen, og gir derfor dispensasjon.

Vurdering av naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Tiltaket krever derfor ikke videre behandling etter naturmangfoldloven.

Vurdering av tiltaket

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	11.06.2021	26.05.2025	25/87523

Utvendige vann- og avløpsledninger

Gbnr 12/567

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Vann og avløp datert 22.05.2023, arkivsak 2023/10263.

Gbnr 12/668

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Vann og avløp datert 22.05.2023 arkivsak 2023/10281.

Vår konklusjon på søknaden

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

- Avløpsledningen skal ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyres/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Vilkår for fysisk igangsetting

- Det må innsendes erklæring om ansvarsrett for utførende samt oppdatert gjennomføringsplan.
- Vedtak fra Bergen Havn må foreligge

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:

- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

Dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken foreligger.

Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/>

9. Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål i saken, kan du kontakte saksbehandler. Kontaktinformasjon finner du øverst i vedtaket.

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider www.askoy.kommune.no. Ha saksnummeret klart når du tar kontakt med oss. Saksnummeret for saken finner du øverst i vedtaket under «vår ref.».

Ønsker du å kontakte oss skriftlig, gjør du det ved å benytte en av følgende adresser under:
Epost: postmottak@askoy.kommune.no.

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø.
Husk å påføre saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Iris Bjørnseth
leder Byggesak

Britt Maren Troland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til			
Bergen Havn	Postboks 6040	5892	Bergen
Farvannsforvaltning Iks			
Bård Finckelsen	Basneset 44	5304	Hetlevik
Dag Øyvind Skogstrand	Basneset 38 og 40	5304	HETLEVIK
Ingvild Fosse Finckelsen	Basneset 44	5304	Hetlevik
Nina Thorsen	Basneset 40	5304	Hetlevik
Statsforvaltaren I	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Vestland			

Vedlegg
2_KART_Situasjonsplan_Vedlegg E

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptretr på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Postboks 33, 5321 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

NOTATER

NOTATER

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

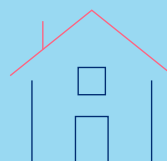
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00114

Adresse: Basneset 38, 5304 Hetlevik

Betegnelse: Gnr. 12, Bnr. 567, Askøy kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 14.05.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no