



FJELLAVEGEN 239





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Beliggenhet	33
Plantegning	36
Eiendommen	39
Tekniske dokumenter	50

VELKOMMEN TIL

Fjellavegen 239



Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

45227119

christian@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Fjellavegen 239

Prisantydning	3 600 000
Omkostninger	110 076
Totalpris	3 690 776
Bruksareal	107 m ²
BRA-i	104 m ²
BRA-e	2.7 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1957
Tomt	1 587 m ² eiet tomt





















































BELIGGENHET

Her finner du boligen

I Fjellavegen 239 bor man i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flotte naturopplevelser i et flott boligområde på Fjell. Det er kort vei til daglige servicetilbud og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med med noen hundre meter til nærmeste busstopp.

Ukeshandelen tas på Rema 1000 Fjell. For et utvidet handle og servicetilbud, finner man Straume og Sartor storsenter en kort kjøretur unna. Sartor storsenter har 170 virksomheter med blant annet dagligvarebutikker, spisesteder, apotek, frisør, klesbutikker, vinmonopol og alt annet man trenger.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er godt med gangavstand til Gardstunet naturbarnehage og kort kjørevei til Ulvseth barnehage, Ulvset skule og Kolltveit skule. For ungdommen er Fjell ungdomsskule nærmeste alternativ. I tilknytning til skolene finner man idrett- og fritidstilbud.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. For deg som liker å trene innendørs er Aktiv365 Straume og Spret & Blid Straume yndede alternativ.

OPS-selskapet Sotra Link er i gang med bygging av 9,4 kilometer ny riksveg på strekningen fra Kolltveit i Øygarden til Storavatnet i Bergen. Dette vil gjøre kjøreveien til og fra Bergen sentrum enda mer effektiv.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!



PLANTEGNING

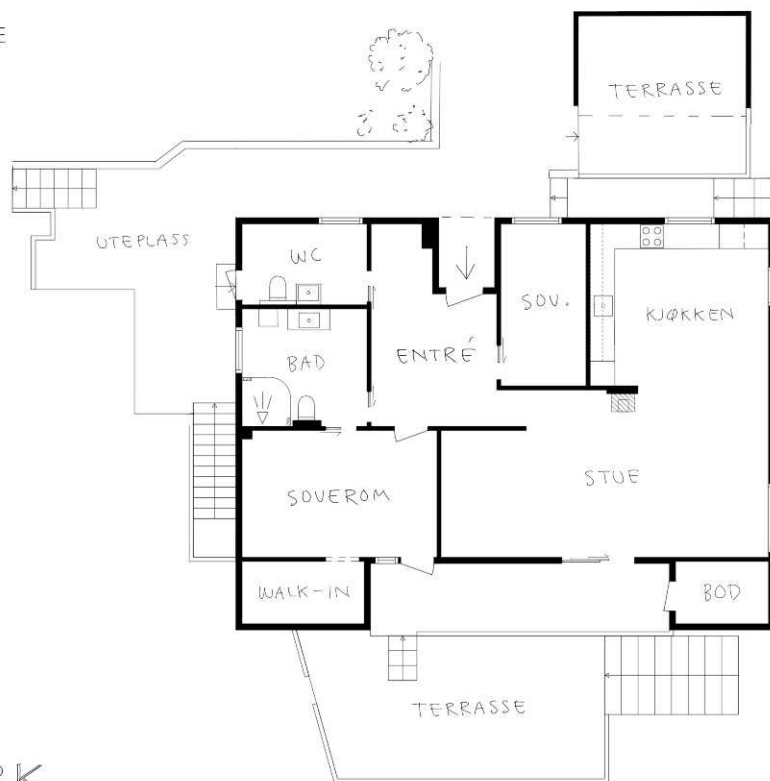
Fjellavegen 239

Entre, bad, vaskerom, to soverom, walk in garderobe, stue/kjøkken og bod.

Eksterne rom:

- Utvendig bod (2,7 m²)

1. ETASJE

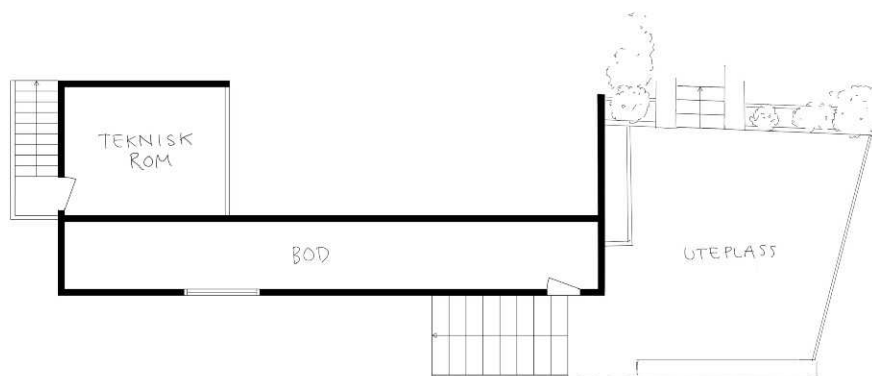


BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

UNDER ETASJE



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN



EIENDOMMEN

Enebolig på ett plan med solrike uteplasser, utsikt og garasje! Barnevennlig beliggenhet kort vei fra Sartor senter.

Adresse

Fjellavegen 239, 5357 Fjell

Registerbetegnelse

Gnr. 58, Bnr. 29, Øygarden kommune.

Pris

Prisantydning	kr 3 600 000,-
Omkostninger	kr 90 776,-
Totalpris inkl. omk.	kr 3 690 776,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 3 710 076,-

Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-
Pantattest kjøper kr 276,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,-
Tinglysningsgebyr pantedokument kr 500,-
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-
Sum omkostninger kr 90 776,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info

Kommunale avgifter pr. år: Kr 16 968,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene inkluderer; Vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle

kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har registrert ildsted for feiing hos kommunen. Årlig sum kr 466,-.

Andre utgifter: kr Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.,-

Areal

BRA/P-rom: 107 m²/104 m².

BRA-i: 104 m²

BRA-e: 2.7 m²

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong):15 m².

Det foreligger ingen byggemelding eller byggetegninger på eiendommen i Øygarden kommunes arkiver. Kommunens arkiver går tilbake til om lag 1967. Bygget er oppført i 1957, og det foreligger dermed ikke tegninger.

Tomten er oppgitt i dokumenter fra kommunen å være 1 587 kvadratmeter. Det er den i praksis ikke. Fjellavegen 239 (gnr. 58 bnr. 29) er utskilt fra tidligere hovedbruk (gnr. 58 bnr. 5). Videre er eiendom gnr 58. bnr. 46 utskilt fra gnr. 58 bnr. 29. Eiendommen er en skylddelt eiendom uten klare grenser hos kommunen. Skille mellom tomten til Fjellavegen 239 (gnr. 58 bnr. 29) og gnr. 58 bnr. 46 går langs muren mellom eiendommene og i rett linje ned mot gnr. 58 bnr. 60. Se vedlagt kart i salgsoppgaven. Konferer megler for mer informasjon.

Areal pr. etasje

1. etasje: 104 m²

Antall soverom

2

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 1 587 m² eiet tomt.

Eiendommen har adkomstveg inn fra hovedvegen.

Tomten er opparbeidet rundt huset og forøvrig naturtomt. Fra eiendommen er det fin utsikt over nærområdene og her er gode solforhold til sen kveld.

Byggeår

1957 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Entre, bad, vaskerom, to soverom, walk in garderobe, stue/kjøkken og bod.

Eksterne rom:

- Utvendig bod (2,7 m²)

Standard

Enebolig over ett plan med god planløsning, gode solforhold, utsikt, herlige uteplasser og garasje. Boligen er oppgradert i 2009.

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. I tilknytning til inngangsparti finner man bad, vaskerom og to soverom.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede med både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidløst. Ildsted i stue.

Fra stuen er det utgang til boligens uteplasser - en flott forlengelse av stuen på de fineste dagene!

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir boligen et sosialt preg. Kjøkkenet (HTH) er tidløst, har slette fronter og eik benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Av hvitevarer finner man platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl- og frysenskap.

Flislagt bad med varme i gulv. Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, toalett, speil og belysning.

Boligen har et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, toalett og skyllekar. Varmekabler i gulv.

Soverommene måler henholdsvis 14 og 8 kvadratmeter. Soverommene har god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. I tilknytning til hovedsoverommet finner man en walk-in-garderobe.

Ellers er det verdt å nevne at boligen har livsløpsstandard, med blant annet ingen dørstokker og kun skyvedører.

Boligen har garasje og bod (2,7 kvm) med ekstern inngang.

Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

Byggemåte

UTVENDIG |

TG 1 | Taktekking

Taket er nytekket i 2009 med membranduk på opprinnelige takkonstruksjoner.

TG 1 | Nedløp og beslag

Nye beslag og nye nedløp ble montert samtidig med legging av ny taktekking.

TG 2 | Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er stenderverk med kvaliteter fra byggeåret. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Kvaliteter må vurderes i forhold til byggetidens standard og alder.

Fasader har stående kledning. Denne er i stor grad fornyet i tilknytning til oppgradering av huset i 2009, men her er også eldre/originalt kvaliteter der det må påregnes behov for vedlikehold som kan inkludere utskifting av panelbord og/eller overflatebehandling. Denne delen av kledningen har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Huset er malt i 2024 (etter befaringen) uten at kledningsbord er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: De deler av kledningen som har opprinnelige kvaliteter må påregnes å ha behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte de deler av bordkledningen som ikke ble skiftet i 2009.

Det vites ikke når huset sist ble malt

TG 2 | Takkonstruksjon/loft

Pulttak med sperrekonstruksjoner. Originale kvaliteter etter byggetidens standard. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelige for nærmere besiktigelse. I hvert sperre felt er det montert

lufferister (synlige utvendig fra terrassen) som antas skal sikre god utlufting av sperrekonstruksjonene. tg2 er satt bl.a. som følge av konstruksjonenes alder og at de ikke er tilgjengelige for nærmere undersøkelser (usikre kvaliteter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonenes oppbygging er usikre og ikke tilgjengelige for nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonenes oppbygging og hensikten med luftespaltene som er montert i hvert sperrefelt.

TG 1 | Vinduer

Vinduer er 2-lags isolerglass i trekarmen/-rammer, nye fra 2009 da huset ble oppgradert/ny-innredet. Det er ikke påvist avvik.

TG 1 | Dører

Ytterdører med malte kvaliteter, nye fra oppgradering av huset i 2009. Ingen avvik er påvist. Hoveddør, dør fra vaskerom og terrassedører, skyvedørsfelt fra stue, alt i normalt god stand i forhold til alder.

Malt kjellerdør har opprinnelige kvaliteter, med behov for vedlikehold

TG 2 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong er bygget utenfor stuen. denne har støpt plate og rekkverk i jernkonstruksjoner, med kvaliteter fra byggeår.

Nedenfor balkongen er det bygget terrasse i treverk.

Denne har stedvis begrenset opplegg og rekkverk har behov for oppretting. Nybygging kan vurderes.

Dagens krav til rekkverks høyde er 1 m. Terrassen er oljet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse i trekonstruksjoner har stedvis dårlig opplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon eller nybygging må vurderes som nødvendig.

TG 2 | Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjeller mangler håndløper som kan monteres på vegg som et sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndlist anbefales montert som et sikringstiltak.

INNSENDIG |

TG 1 | Overflater

Boligen er funksjonelt innredet med kvaliteter fra 2009 da hele etasjen ble oppusset/ny-innredet.

Ytterligere oppussing må vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard, men boligen tilsfredsstiller dagens krav

TG 1 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon over krypkjeller.

Konstruksjonene er i begrenset grad tilgjengelig for besiktigelse. Konstruksjonene må vurderes i forhold til byggetidens standard.

TG IU | Radon

Eiendommen ligger i område med usikre verdier for forekomster av radon, ifølge NGU's kart.

Radon målinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

TG 1 | Pipe og ildsted

Vedovn er montert i stuen. Røyrør er ført opp over tak. Det er ikke opplyst om kjente merknader til pipe eller ildsted etter siste feiing.

Opprinnelig oljefyringsanlegg med tilhørende røykpipe er demontert.

TG 2 | Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren bør ryddes og stedlige forhold observeres.

TG 1 | Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

VÅTROM |

Generell

Bad er innredet med kvaliteter som var benevnt som normalt gode i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av produktblad eller fagmessig utførelse. Arbeidene var utført som en del av oppgradering av hele boligen. Noe bruksslitasje må påregnes i forhold til normal bruk og alder.

TG 1 | Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak.

Normalt gode kvaliteter etter byggetidens utførelse.

TG 1 | Overflater gulv

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde.

Badegulvet har jevnt fall til sluk, ca. 20-25 mm fra døråpning.

TG 2 | Sluk, membran og tetsjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

Vurdering av avvik:

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

Membran er mer enn halvveis utlevd i forhold til

normale levetidsintervaller.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC. Utstyr og innredninger er i god stand i forhold til alder.

TG 1 | Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert i yttervegg.

Tilleggende konstruksjon våtrom |

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilleggde konstruksjoner/innredninger.

Generell |

Vaskerommet er innredet i tilknytning til ny-innredning av hele boligen.

TG 1 | Overflater, vegger og himling.

TG 2 | Overflater gulv

Vinylgulv uten oppbrett. Denne konstruksjonen kan være utsatt for fuktskader ved søl på gulvet siden det ikke er oppbrett. Listen kan lett bli fuktutsatt og skadet. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør observeres om det legger seg vann på gulvet ved evt. søl og dette bør svabres eller på annen måte ledes til sluk.

TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg er klemt under

klemringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 1 | Sanitær utstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, veggmontert WC og skyllekar. Normalt god stand i forhold til alder og bruk.

TG 2 | Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon

Tilleggende konstruksjoner/innredninger |

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilleggde konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN |

TG 1 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og eik benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

TG 1 | Avtrekk

Ventilator er montert over platetopp. Ventilator blåser til friluft.

TG 1 | Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert i kjeller.

TG 1 | Avløpsrør

Plast avløpsrør. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer.

TG 1 | Ventilasjon

Avtreksventilasjon fra bad og kjøkken.

Varmesentral |

Det har opprinnelig vært oljefyringsanlegg i huset. Dette er demontert. rester er synlige i kjeller i form av røykrør og kanaler for distribusjon av varmluft. Disse kanalene og muligens også innpakning av røykrør har asbestinnhold og ved sanering av dette gjelder strenge regler for å unngå helseskade. Asbest er spesialavfall og skal leveres til godkjent mottak når det deponeres. Forholdene er ikke nærmere undersøkt. Ved sanering av disse anleggene anbefales benyttes fagkyndige.

TG 1 | Varmvannstank

200 l. v.v.bereder er montert i kjeller.

Andre installasjoner |

Sentralstøvsuger er montert

TG 2 | Elektrisk anlegg

Automatsikringer er montert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om det branntekniske forholdene.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

TOMTEFORHOLD |

Byggegrunn |

Byggegrunn er fjell og avrettet sprengstein på fjell. Det er ikke påvist setninger i grunnen. Natursteins

fundamenter under ringmur av betong og støpt grunnmur.

TG 2 | Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Boligen er bygget over terreng. Det er fuktinnsig i kjelleren, som naturlig for denne type konstruksjoner, der det må legges til grunn at drenering i grunnen er naturlig. Dersom det er etablert drenering må det påregnes at denne har utlevd normale levetidsintervaller og har begrenset effekt/funksjon. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 | Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur er utført med naturstein og stedstøpte konstruksjoner etter byggetidens standard.

Utvendige vann- og avløpsledninger |

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Utvendige ledninger er nedgravd og derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Eier kan opplyse nærmere om anleggene, om når det ble fremlagt vann- og avløpsrør og påvisning av rørtraseer. Disse anlegge er ikke nærmere vurdert siden de ikke er tilgjengelige.

TG 2 | Oljetank

Det ligger en oljetank utenfor grunnmuren, mot nord og status for denne er ukjent. Tidligere oljefyringsanlegg i huset er demontert/frakoblet. Det vites

ikke om oljetanken er sanert etter gjeldende regler for dette, eller om det er krav om sanering/fjerning. Dette

kan avklares hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ANDRE TOMTEFORHOLD |

Eiendommen er pent opparbeidet. Grenseforhold mot nabo i sør bør avklares. Det foreligger ikke målebrev.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer, med unntak av integrerte hvitevarer, og brunevarer med følger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming
- Varme i gulv på bad og vaskerom
- Ildsted
- Varmepumpe

Energimerking

Energikarakter G

Oppvarmingskarakter Oransje

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

energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

KOMMUNEPLAN: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Id: 124620130020

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 18.06.2015

Delarealer Delareal 1 587 m

KPHensynsonenavn H900_24

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 587 m

ArealbrukBoligbebyggelse, nåværende

Delareal 1 587 m

KPHensynsonenavn H810_63

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

REGULERINGSPLAN: 35-2 RP Fjell sentrum,N.Fjell (58 -33,62 mfl); 20050018

Id:124620050018

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.06.2005

Delarealer: Delareal 9 kvadratmeter

Formål: Friluftsområde

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via privat vei. Veien eies av gnr. 58, bnr. 5, og det er tinglyst rett til å benytte vegen av gnr. 59 bnr. 29 (Fjellavegen 239). Som vederlag for veiretten skal Fjellavegen 239 bære halve kostnaden for vedlikehold). Kontakt megler for mer informasjon.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Diverse

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest 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.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Det er tinglyst forkjøpsrett for hovedbruket med gnr. 58, bnr. 5. Forkjøpsretten gjelder eier av gnr. 58, bnr. 5. De med forkjøpsrett er orientert om at eiendommen skal selges og det er satt frist på å gjøre den gjeldende 14 dager etter beskjed om salg/budaksept.

Forkjøpsretten er tinglyst i grunnboken og følger eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Eiendommen er ferdig utvasket til visning og vil ikke bli ytterligere utvasket før overtagelse.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 829 311,- for 2024

Sekundærbolig kr 3 317 244,- for 2024

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

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.

Viktig informasjon

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 eventuelle budgivere til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg.

Forbehold

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

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.askeiendomsmegling.no

Forkjøpsrett/godkjenning

Det er tinglyst forkjøpsrett for hovedbruket med gnr. 58, bnr. 5. Forkjøpsretten gjelder eier av gnr. 58, bnr. 5. De med forkjøpsrett er orientert om at eiendommen skal selges og det er satt frist på å gjøre den gjeldende 14 dager etter beskjed om salg/budaksept.

Forkjøpsretten er tinglyst i grunnboken og følger eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

Heftelser og servitutter

Bestemmelse om vannrett

Dagboknr.: 3564

Dato: 20.12.1957

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 331617

Dato: 18.04.2007

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forkjøpsrett

Dagboknr.: 203564

Dato: 20.12.1957

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Registrering av grunn

Dagboknr.: 202674

Dato: 03.10.1957

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dagboknr.: 202165

Dato: 06.05.1966

Registrering av grunn

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,49 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørskostnad kr 5 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- (inkl. mva).

Visninger/overtakelse kr 0,- (inkl. mva).

Kommunale opplysninger Øygarden kr 8 900,- (inkl. mva).

Markedspakke STRIKE kr 18 990,- (inkl. mva).

Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller bygningskyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelsen 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 % 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9 1, ledd 2.pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøper undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere 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.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Øistein Fotland hos Takstkontoret Øistein Fotland den 10-01-2025.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Rom under terreng

Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

- Ny pipe i forbindelse med renovering i 2009. Reklamasjon lekkasje/ kondens I 2018. Ny stålpipes monterte.
- Bygget ut inngangsparti i 2009. Gjort av Straume Mesterbygg AS.
- Oljetank ligger delvis synlig. Selger kjenner ikke til om den er tømt eller fylt igjen. Ikke vært i bruk de siste 40 årene.
- Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringsskap i 2009. Selger har dokumentasjon og arbeidet er gjort av ALGERØY ELEKTRO AS.
- Fukt flekker i garderoben til hoved soverommet. Denne er gammel ser ut som skaden er utbedret. Ikke fukt nå.

Tidligere feil på pipe etter rehabilitering oppdaget lekkasje/ kondens i tak på kjøkken. Fikk ny pipe i 2018 problem med fukt/kondens ble reparert. Ingen problem i etterkant. Firma Varme AS. Vi har registrert lekkasje fra tak i garasje.
- Badet ble rehabilitert og utvidet i forbindelse med at hele huset ble rehabilitert i 2009. Det samme gjelder vaskerom.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planinformasjon fra Øygarden kommune
- Eiendomskart

Finansiering

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale.

Eier

Rønnaug Helen Frøiland og Stig Morten Frøiland

Oppdragsnummer

8-24-00137

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Christian Hauge Torvanger
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig
Telefon: 45227119
E-post: christian@askeiendomsmegling.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

ASK Bergen
Org.nr. 932177331
Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004 Bergen

TEKNISKE DOKUMENTER

Fjellavegen 239

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellavegen 239, 5357 FJELL



ØYGARDEN kommune



gnr. 58, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 09.11.2025

Rapportdato: 09.11.2025

Oppdragsnr.: 18744-1207

Referansenummer: YB1368

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Åpenbare forhold er ikke nødvendigvis omtalt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

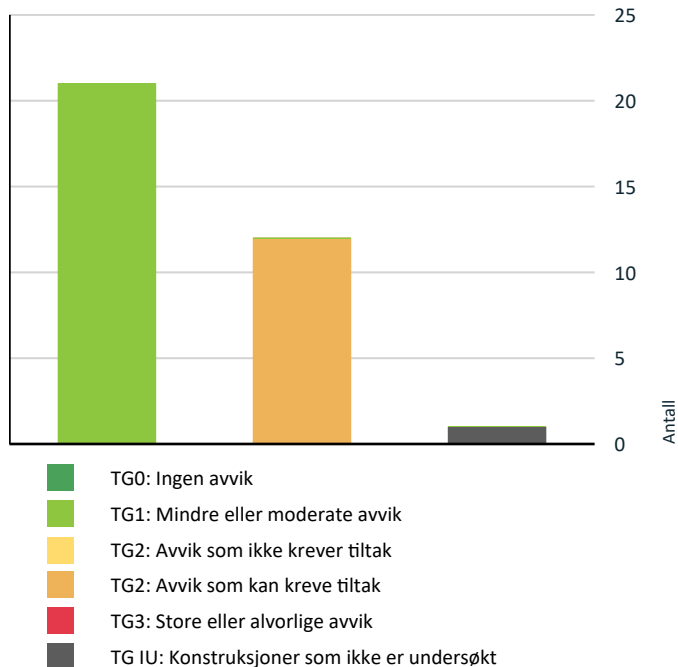
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegning slik boligen nå er innredet er fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (9,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / Bod (6,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / Bod (6,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / Bod (6,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1957

Anvendelse

Enebolig

Standard

Om-innredet og ny-innredet i 2009 med den tids moderne kvaliteter. Det vurderes å være behov for generell oppussing for å tilfredsstille dagens krav til boligstandard, men dette kan utføres når man bor i huset.

Vedlikehold

Bygningskonstruksjoner er i stor grad originale og byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

Tak er ny-tekket. Vinduer er skiftet. Fasader har dels ny kledning. Tekniske anlegg er fornyet.

Tilbygg / modernisering

2009

Ny-innredet og endret planløsning i 2009.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er nytekket i 2009 med membranduk på opprinnelige takkonstruksjoner. Takflaten er synlig fra bakken ovenfor.

Årstall: 2009



Nedløp og beslag

Nye beslag og nye nedløp ble montert samtidig med legging av ny taktekking.

Årstall: 2009

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er stenderverk med kvaliteter fra byggeåret. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Kvaliteter må vurderes i forhold til byggetidens standard og alder.

Fasader har stående kledning. Denne er i stor grad fornyet i tilknytning til oppgradering av huset i 2009, men her er også eldre/originalt kvaliteter der det må påregnes behov for vedlikehold som kan inkludere utskifting av panelbord og/eller overflatebehandling. Det påvises stedlitte råteskader i nedre del av enkelte kledningsbord. Denne delen av kledningen har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller.

Huset er malt i 2024 (etter befaringen) uten at kledningsbord er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

De deler av kledningen som har opprinnelige kvaliteter må påregnes å ha behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skifte de deler av bordkledningen som ikke ble skiftet i 2009.

Det vites ikke når huset sist ble malt.



Ved befaring



Huset er malt etter befaring



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak med sperrekonstruksjoner. Originale kvaliteter etter byggetidens standard. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelige for nærmere besiktigelse. I hvert sperre felt er det montert lufterister (synlige utvendig fra terrassen) som antas skal sikre god utlufting av sperrekonstruksjonene. TG2 er satt bl.a. som følge av konstruksjonenes alder og at de ikke er tilgjengelige for nærmere undersøkelser (usikre kvaliteter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonenes oppbygging er usikre og ikke tilgjengelige for nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonenes oppbygging og hensikten med luftespaltene som er montert i hvert sperrefelt.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer er 2-lags isolerglass i trekarmer/-rammer, nye fra 2009 da huset ble oppgradert/ny-innredet. Det er ikke påvist avvik.

Årstall: 2009

TG 1 Dører

Ytterdører med malte kvaliteter, nye fra oppgradering av huset i 2009. Ingen avvik er påvist.
Hoveddør, dør fra vaskerom og terrassedører, skyvedørsfelt fra stue, alt i normalt god stand i forhold til alder.
Malt kjellerdør har opprinnelige kvaliteter, med behov for vedlikehold.

Årstall: 2009

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong er bygget utenfor stuen. denne har støpt plate og rekkverk i jernkonstruksjoner, med kvaliteter fra byggeår.
Nedenfor balkongen er det bygget terrasse i treverk. Denne har stedvis begrenset opplegg og rekkverk har behov for oppretting. Nybygging kan vurderes.
Rekkverk er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Terrassen er oljet i -24.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse i trekonstruksjoner har stedvis dårlig opplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Reparasjon eller nybygging kan vurderes som nødvendig.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjeller mangler håndløper som kan monteres på vegg som et sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk/håndlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndlist anbefales montert som et sikringstiltak.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen er funksjonelt innredet med kvaliteter fra 2009 da hele etasjen ble oppusset/ny-innredet. Ytterligere oppussing må vurderes i forhold til smak og krav til boligstandard, men boligen tilfredsstiller dagens krav.

Årstall: 2009

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjoner over krypkjeller. Konstruksjonene er i begrenset grad tilgjengelig for besiktigelse. Konstruksjonene må vurderes i forhold til byggetidens standard.



TG IU Radon

Eiendommen ligger i område med usikre verdier for forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vedovn er montert i stuen. Røykrør er ført opp over tak. Det er ikke opplyst om kjente merknader til pipe eller ildsted etter siste feiing.

Opprinnelig oljefyringsanlegg med tilhørende røykpipe er demontert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har ståhøyde, forøvrig er det krypkjeller. Her er det ikke påvist fukt utover det en kan forvente i forhold til konstruksjonsmetoder og byggetidens standard. Like innenfor kjellerdøren er det fukt i gulvet og her er det tatt en åpning i betonggulvet/platen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren bør ryddes og stedlige forhold obeserveres.



TG 1 Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2009

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

Generell

Bad er innredet med kvaliteter som var benevnt som normalt gode i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av produktblad eller fagmessig utførelse. Arbeidene var utført som en del av oppgradering av hele boligen. Noe bruksslitasje må påregnes i forhold til normal bruk og alder.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak.
Normalt gode kvaliteter etter byggetidens utførelse.

Årstall: 2009

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. Badegulvet har jevnt fall til sluk, ca. 20-25 mm fra døråpning.

Årstall: 2009

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran er mer enn halvveis utlevd i forhold til normale levetidsintervaller.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC. Utstyr og innredninger er i god stand i forhold til alder.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert i yttervegg.



1. ETASJE > BAD (9,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

Generell

Vaskerommet er innredet i tilknytning til ny-innredning av hele boligen.

Årstall: 2009

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2009

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Vinylgulv uten oppbrett. Denne konstruksjonen kan være utsatt for fuktskader ved søl på gulvet siden det ikke er oppbrett. Listen kan lett bli fuktutsatt og skadet. Gulvet er flatt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør observeres om det legger seg vann på gulvet ved evt. søl og dette bør svabres eller på annen måte ledes til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg er klemt under klemringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, veggmontert WC og skyllekar. Normalt god stand i forhold til alder og bruk.

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det anbefales montert avtrekksvifte.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (20,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskum.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (20,6 M²)

Avtrekk

Ventilator er montert over platetopp. Ventilator blåser til friluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Fordelingsskap er montert i kjeller.

Årstall: 2009



Avløpsrør

Plast avløpsrør. Synlige rør er besiktiget for lekkasjer.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Avtreksventilasjon fra bad og kjøkken.

Varmesentral

Det har opprinnelig vært oljefyringsanlegg i huset. Dette er demontert. rester er synlige i kjeller i form av røykrør og kanaler for distribusjon av varmluft. Disse kanalene og muligens også innpakning av røykrør har asbestinnhold og ved sanering av dette gjelder strenge regler for å unngå helseskade. Asbest er spesialavfall og skal leveres til godkjent mottak når det deponeres.

Forholdene er ikke nærmere undersøkt. Ved sanering av disse anleggene anbefales benyttes fagkyndige.



TG 1 Varmtvannstank

200 l. v.v.bereder er montert i kjeller.

Årstall: 2009



Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert.

Tilstandsrapport

Årstill: 1957



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer er montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. El.-kontroll av anleggene anbefales.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i boligen.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell og avrettet sprengstein på fjell. Det er ikke påvist setninger i grunnen. Natursteinsfundamenter under ringmur av betong og støpt grunnmur.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er bygget over terreng.

Det er fuktinnstig i kjelleren, som naturlig for denne type konstruksjoner, der det må legges til grunn at drenering i grunnen er naturlig. Dersom det er etablert drenering må det påregnes at denne har utlevd normale levetidsintervaller og har begrenset effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og grunnmur er utført med naturstein og stedstøpte konstruksjoner etter byggetidens standard.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Utvendige ledninger er nedgravd og derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Eier kan opplyse nærmere om anleggene, om når det ble fremlagt vann- og avløpsrør og påvisning av rørtraseer.

Disse anlegge er ikke nærmere vurdert siden de ikke er tilgjengelige.

TG 2 Oljetank

Det ligger en oljetank utenfor grunnmuren, mot nord og status for denne er ukjent. Tidligere oljefyringsanlegg i huset er demontert/frakoblet. Det vites ikke om oljetanken er sanert etter gjeldende regler for dette, eller om det er krav om sanering/fjerning. Dette kan avklares hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

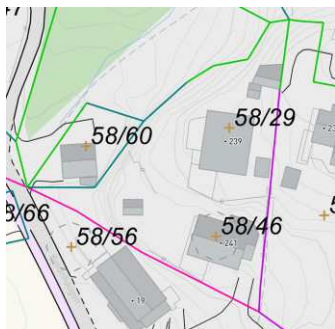
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen er pent opparbeidet.
Grenseforhold mot nabo i sør bør avklares.
Det foreligger ikke målebrev.



Grenselinje mellom eiendommene må avklares.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er bygget i øvre del av tomten i grnsen mot bruksnr. 5. Garasjen er bygget på støtter av stålkonstruksjoner og gulv i garasjen er trebord lagt på stålbejelker. Yttervegger er stående kledning og tak er Plannja stålplater el.tilsv. Port er montert.

Det vurderes å være generelt behov for kontroll og overflatebehandling av stålkonstruksjoner som har endel overflaterust. I indre del av gulvet er det synlig rust og fuktskader på "undergulvet".

Det er ikke gjort beregninger av gulvets kapasitet. Eier opplyser at det har vært kjørt inn med varebil.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

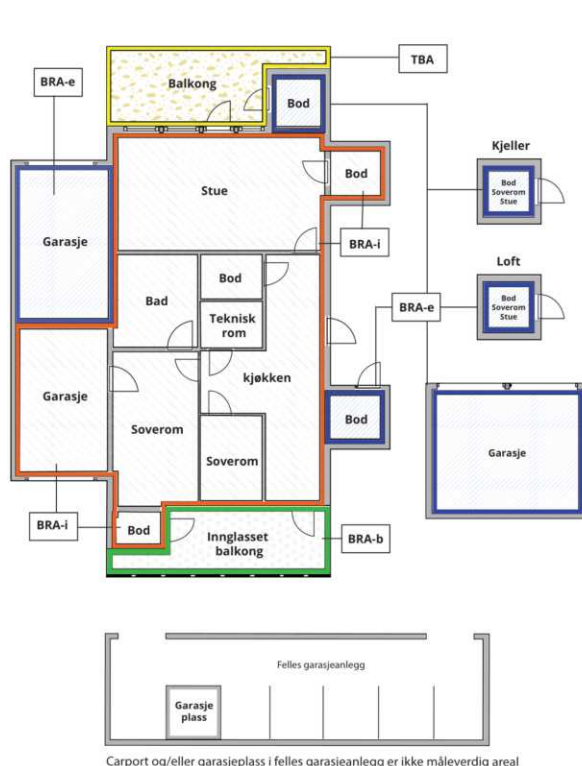
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104	3		107	15
SUM	104	3			15
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang (4,6 m ²), gang (5 m ²), stue (29,2 m ²), åpent kjøkken (20,6 m ²), soverom (14 m ²), soverom (8 m ²), bad (9,4 m ²), vaskerom / bod (6,2 m ²), garderobe (5,7 m ²)	Utvendig bod (2,7 m ²)	

Kommentar

Arealer er beregnet/hentet fra fremlagt tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning slik boligen nå er innredet er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	3
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Leon Arild Frøiland	Kunde
09.11.2025	Øistein Fotland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	58	29		0	1000 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellavegen 239

Hjemmelshaver

Frøiland Leon Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Fjell med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien. Kjøretid til kommunesenteret på Straume er ca. 10-12 minutter.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Stikkvegen innj fra hovedvegen er privat. Det foreligger brukstillatelse på denne.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Tomtens areal er usikkert, det er ikke fremlagt målebrev. I eiendomsopplysninger www.seeiendom.no er tomtens areal vist sammen med naboeiendommen, Fjellavegen 241. Tomteareal må dokumenteres i form av målebrev eller ny oppmåling. Det anbefales at dette avklares før salg.

Eiendommen har adkomstveg inn fra hovedvegen og det opplyses å foreligge avtale om bruk og parkering på hovedeiendommen. Tomten er opparbeidet rundt huset og forøvrig naturtomt. Fra eiendommen er det fin utsikt over nærområdene og her er gode solforhold til sen kveld. I hagen står et plommetre med rik vekst av deilige plommer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1999	Gave	Ikke relevant for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst.

Kommentar

Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegning er fremlagt som viser innredning etter ombygging.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eiers representant (fullmaktshaver) var tilstede under befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest er ikke fremlagt. Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Det foreligger ikke målebrev. Tomtegrenser må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.01.2025	
2	09.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB1368>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-24-00137	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rønnaug Helen Frøiland	Stig Morten Frøiland

Gateadresse	
Fjellavegen 239	
Poststed	Postnr
FJELL	5357

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Leon Arild Frøiland

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble rehabilitert og utvidet i forbindelse med at hele huset ble rehabilitert i 2009. det samme gjelder vaskerom
Arbeid utført av	Straume Mesterbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet er nytt fra 2009, lagt etter forskrifter som gjaldt da.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, etter reglene som gjaldt i 2009.
-------------	--------------------------------------

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	Nei
------	-----

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	Huset ble total renoveret i 2009. Alle viduer ble skiftet, nye dører innvendig og utvendig, Nytt skringsskap, nytt tak, ny kledning på vegg mot øst og sør, og halve nordveggen. Huset ble total renoveret innvendig, ny isolasjon, nye vegger og tak og gulv. Firma som utførte jobben var Straume Mesterbygg AS Vi har registrert lekkasje fra tak i garasjen. Det er fuktflekker i garderoben til hovedsoverommet. Denne er gammel, det ser ut til at skaden er utbedret, ikke fukt nå
-------------	---

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	Etter rehabilitering ble det oppdaget lekkasje/kondens i tak på kjøkken. Fikk ny pipe i 2018, problem med fukt og kondens ble reparert. Ingen problem i etterkant. Firma som gjennomførte var Varne AS
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringsskap med automat sikringer. Gjennomført i 2009
Arbeid utført av	Algerøy Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ 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	Forrige eier har laget noen av terrassene selv. Han ble godkjent av kommunen som egen byggherre på bakgrunn av utdanning og erfaring.
Arbeid utført av	Straume mesterbygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse	Det foreligger en forkjøpsrett som er tilknyttet hovedbruket. Megler kan informere om denne til aktuelle kjøpere.
-------------	---

Vi eier ikke innkjørselen til vår eiendom/garasjen. Men vi har bruksrett. Parkeringsplassen utenfor garasjen er registrert på hovedbruket. Naboen (hovedbruket) har bruksrett til sti forbi huset og opp til garasjen. Garasjen er i sin helhet bygget av vår farfar for ca 40 år siden. Rammeverket er av stål og treverk. Kledning er i tre, og tak av stålplater. Man kan komme til på undersiden av garasjen/grav. Garasjen har fått skiftet kledning, men man må beregne noen utbedringer, særlig tak.

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 eiendomsmegleren 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.

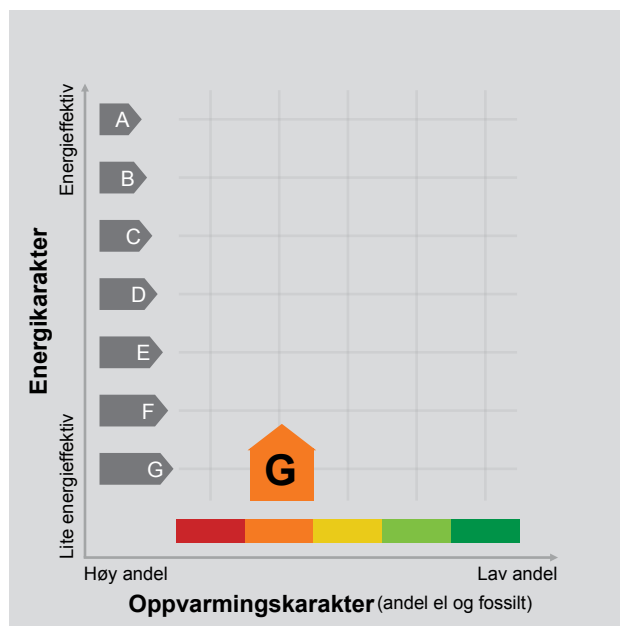
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rønnaug Helene Frøiland	ccf8bfbd79986ca0d93ba e1ae129ba2420122d2f	29.10.2025 14:18:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Morten Frøiland	c70ad2aac19cf088d8afd 01deabd8ef94a2fb4f1	28.10.2025 11:49:50 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.
- 82 For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellavegen 239
Postnummer	5357
Sted	FJELL
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175621202
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75543
Dato	04.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

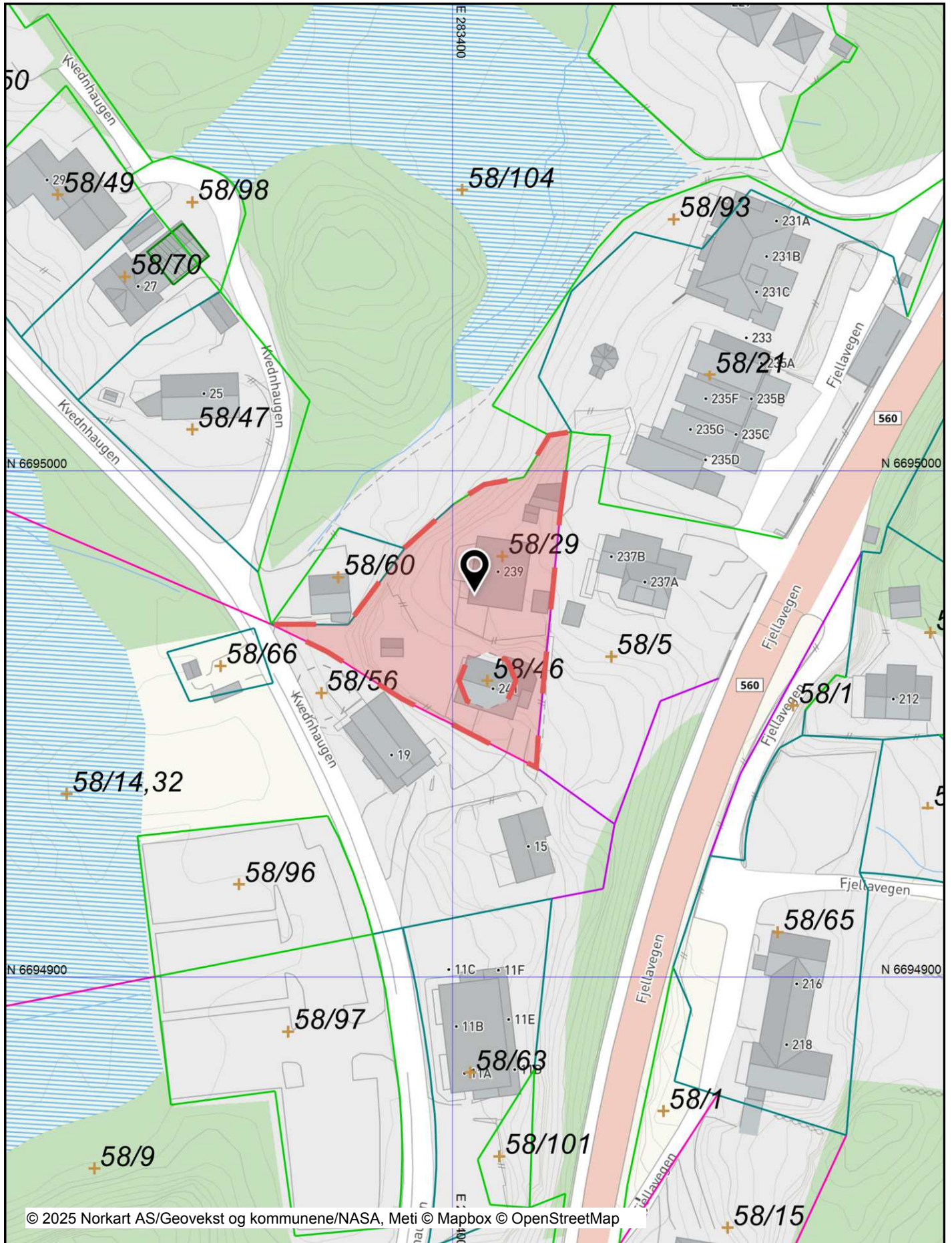


58/29

Dato: 13.01.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

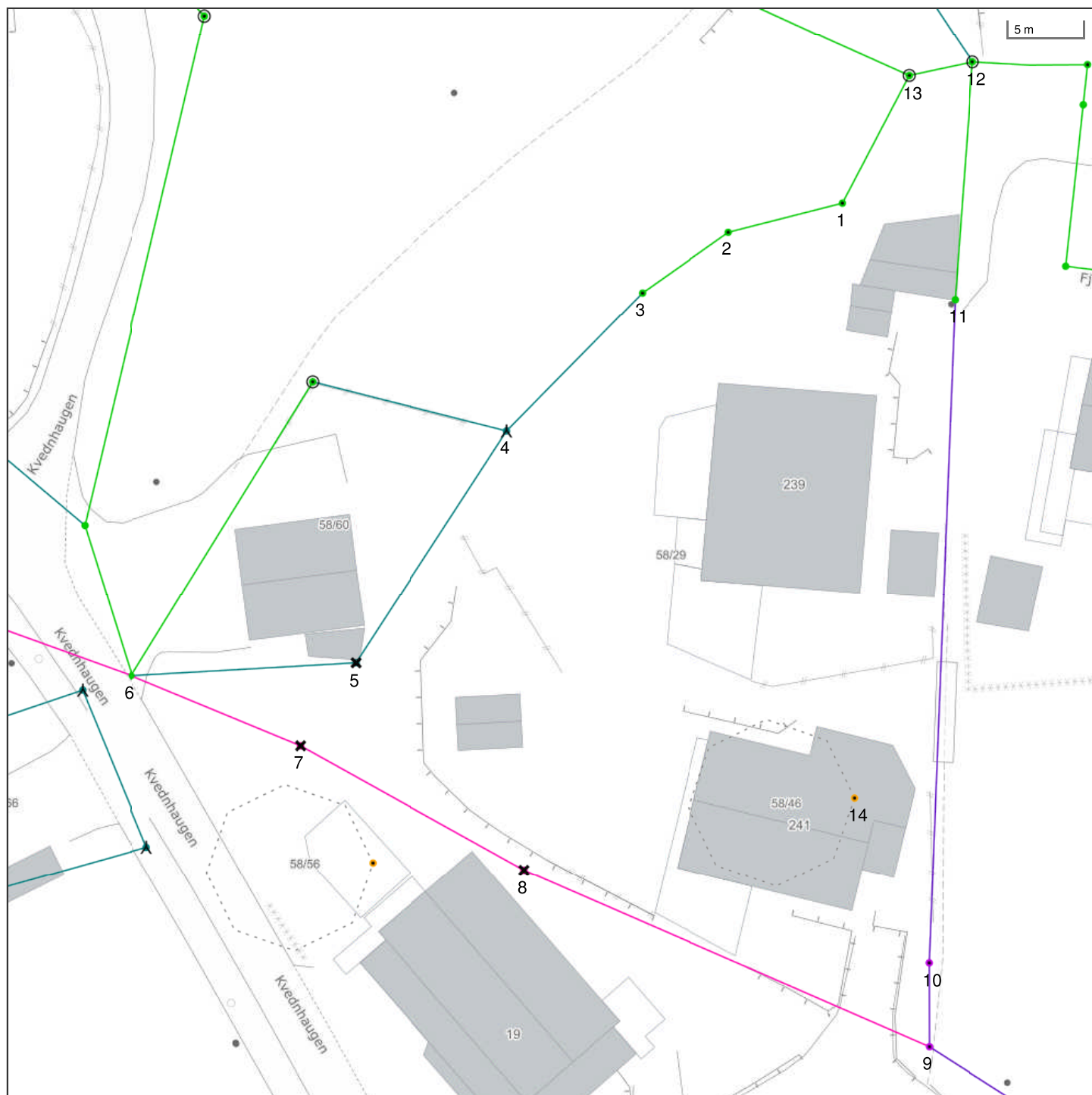
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

Eiendomskart for eiendom 4626 - 58/29//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ● Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 586,90 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6694983,12	Øst	283409,93

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6694998,74192314	283414,121992399	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
2	6694997,24392314	283406,290992399	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	
3	6694993,498	283400,215	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,14	
4	6694984,71	283390,47	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	13,12	
5	6694969,65	283379,33	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	18,73	
6	6694969,68811357	283364,06443996	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,27	
7	6694964,29	283375,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	12,42	
8	6694955,01	283389,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	17,32	
9	6694941,43	283416,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,98	
10	6694947,09	283416,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,67	
11	6694991,79	283421,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	44,92	
12	6695007,72	283423,5	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,07	
13	6695007,06	283419,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,40	
14	6694958,54	283412,55	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

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.

Tilleggsinfo til KART for gnr 58 bnr 29 i – Øygarden kommune

Eigedomen er etablert 03.10.1957 etter skylddelingsloven. Når vi søker den opp i kartet, ser vi at den er teikna inn i matrikkelkartet med ulik kvalitet på grensene. Den har også ein åttekanta «sirkeleigedom» - innanfor sine eigedomsgrenser. Eigedomen gnr 58 bnr 46 er også ein skylddelt eigedom som er etablert 03.10.1957. Sjå nærare på teiknforklaringa til vedlagt kart. Les også skyldskiftene med skildring av eigedomene sine grenser.

Kor nøyaktig areal for eigedomen er, speglar kvalitet av grensepunkta og grenselinjene som er teikna i matrikkelkartet. Det kan rekvirerast oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen.

Viktig tilleggsinfo for Skylddelt eigedom i Øygarden kommune

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved Skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til Delingsloven kom i 1980. Seinare kom Matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Alle eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinnmålt ved kartforretning etter Delingsloven eller oppmålingsforretning etter Matrikkelloven, har stort sett unøyaktige posisjoner i kartet.

Arealet for ein skylddelt eigedom er berekna ut frå grensekvalitet per grensepunkt. Nokre eigedomar kan ha eit eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av skisse-nøyaktigheit. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før kvart grensepunkt er matrikkelført med nøyaktig kvalitet, etter gjennomført oppmålingsforretning etter Lov om eigedsregistrering (matrikkellova).

Inntil ein Skylddelt eigedom er oppmålt på nytt ved oppmålingsforretning etter Matrikkellova, er det skylddelingsdokument/skyldskifte med skildring av grensene som gjeld. Skyldskiftet kan tingast hjå:

<https://www.kartverket.no/eiendom/>

eller

<https://www.arkivverket.no/>

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til Nord- og Midhordland Jordskifterett.

Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene, viss det er av interesse:

<https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/rekvisisjon-av-oppmalingsforretning>

sendes til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no

Tilleggsinfo til KART for gnr 58 bnr 29 i – Øygarden kommune

Eigedomen er etablert 03.10.1957 etter skylddelingsloven. Når vi søker den opp i kartet, ser vi at den er teikna inn i matrikkelkartet med ulik kvalitet på grensene. Den har også ein åttekanta «sirkeleigedom» - innanfor sine eigedomsgrenser. Eigedomen gnr 58 bnr 46 er også ein skylddelt eigedom som er etablert 06.05.1966. Sjå nærare på teiknforklaringa til vedlagt kart. Les også skyldskiftene med skildring av eigedomene sine grenser.

Kor nøyaktig areal for eigedomen er, speglar kvalitet av grensepunkta og grenselinjene som er teikna i matrikkelkartet. Det kan rekvirerast oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen.

Viktig tilleggsinfo for Skylddelt eigedom i Øygarden kommune

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved Skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til Delingsloven kom i 1980. Seinare kom Matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Alle eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinnmålt ved kartforretning etter Delingsloven eller oppmålingsforretning etter Matrikkelloven, har stort sett unøyaktige posisjoner i kartet.

Arealet for ein skylddelt eigedom er berekna ut frå grensekvalitet per grensepunkt. Nokre eigedomar kan ha eit eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av skisse-nøyaktigheit. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før kvart grensepunkt er matrikkelført med nøyaktig kvalitet, etter gjennomført oppmålingsforretning etter Lov om eigedsregistrering (matrikkellova).

Inntil ein Skylddelt eigedom er oppmålt på nytt ved oppmålingsforretning etter Matrikkellova, er det skylddelingsdokument/skyldskifte med skildring av grensene som gjeld. Skyldskiftet kan tingast hjå:

<https://www.kartverket.no/eiendom/>

eller

<https://www.arkivverket.no/>

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til Nord- og Midhordland Jordskifterett.

Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene, viss det er av interesse:

<https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/rekvisisjon-av-oppmalingsforretning>

sendes til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 10.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellavegen 239, 5357 FJELL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 609,60 kr
Renovasjon	3 479,00 kr
Vann	4 609,28 kr
Sum	16 697,88 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn - Abonnement fast	1 stk	792,00 kr	1/1	0 %	792,00 kr	66,00 kr
Vatn - Abonnement variabel	107 m2	10,56 kr	1/1	0 %	1 130,19 kr	94,19 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	128 m3	23,52 kr	1/1	0 %	3 010,56 kr	250,88 kr
Avløp - Abonnement fast	1 stk	3 304,00 kr	1/1	0 %	3 304,00 kr	275,34 kr
Avløp - Abonnement variabel	107 m2	5,29 kr	1/1	0 %	566,02 kr	47,18 kr
Avløp - Forbruk, stipulert	128 m3	32,26 kr	1/1	0 %	4 129,27 kr	344,11 kr
Reno - Småhushald med sentralkompost	1 stk	4 036,00 kr	1/1	0 %	4 036,00 kr	336,34 kr
				Sum	16 968,04 kr	1 414,04 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Kartverket

ASK BERGEN
TOLLBODALLMENNINGEN 2 A
5004 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christian Hauge Torvanger 8-24-00137
Vår referanse: 3651887/25521488
Bestilling: C3 2025-01-13 20

Dato
13.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331617	200	18.4.2007	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626 ØYGARDEN	58	21	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur: WEB Meglerhuset AS
Postb. 148
5804 BERGEN
Org. 950 78 4040

040052

Doknr: 331617 Tinglyst: 18.04.2007
STATENS KARTVERK

Veirettserklæring

Undertegnede

Fjell Lakk Eiendom AS
5357 Fjell

onr 962 269 699

eier av gnr. 58 bnr. 21 i Fjell Kommune *seksjon 1-24*

gir med dette eiendommene

gnr. 58 bnr. 5

gnr. 58 bnr. 29

*(snr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15
16-17-18-19-20-21-22-23-24)*

veirett over vår eiendom gnr. 58 bnr. 21 frem til kommunal avkjørselsvei fra RV 555.
Veiretten omfatter kjøre-, gang- og sykkelvei. Veiretten fremgår av vedlagt kartskisse.

Veiretten etter denne erklæring gjelder fra det tidspunkt den utkjørsel til RV 555 som
eiendommene gnr. 58 bnr. 5/29 benytter i dag stenges, enten dette skjer ved offentlig påbud
eller på initiativ av en eller begge eiendommene.

Veiretten er begrenset til dagens boenheter på eiendommene. For det tilfellet at gnr. 58 bnr. 5
eller gnr. 58 bnr. 29 skulle søke eiendommene sine videre utbygget, må denne utbyggingen
søke annen veiutløsning.

Eiendommene gnr. 58 bnr. 5 og gnr. 58 bnr. 2 skal fra det tidspunktet veiretten tas i bruk,
delta med sin forholdsmessige del av vedlikeholdet av veien, så som drift av veilys,
vinterbrøyting og annet vedlikehold.

(f.o.m. snr. 1 t.o.m. snr. 24)

Herværende erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr. 58 bnr. 21 i Fjell Kommune.

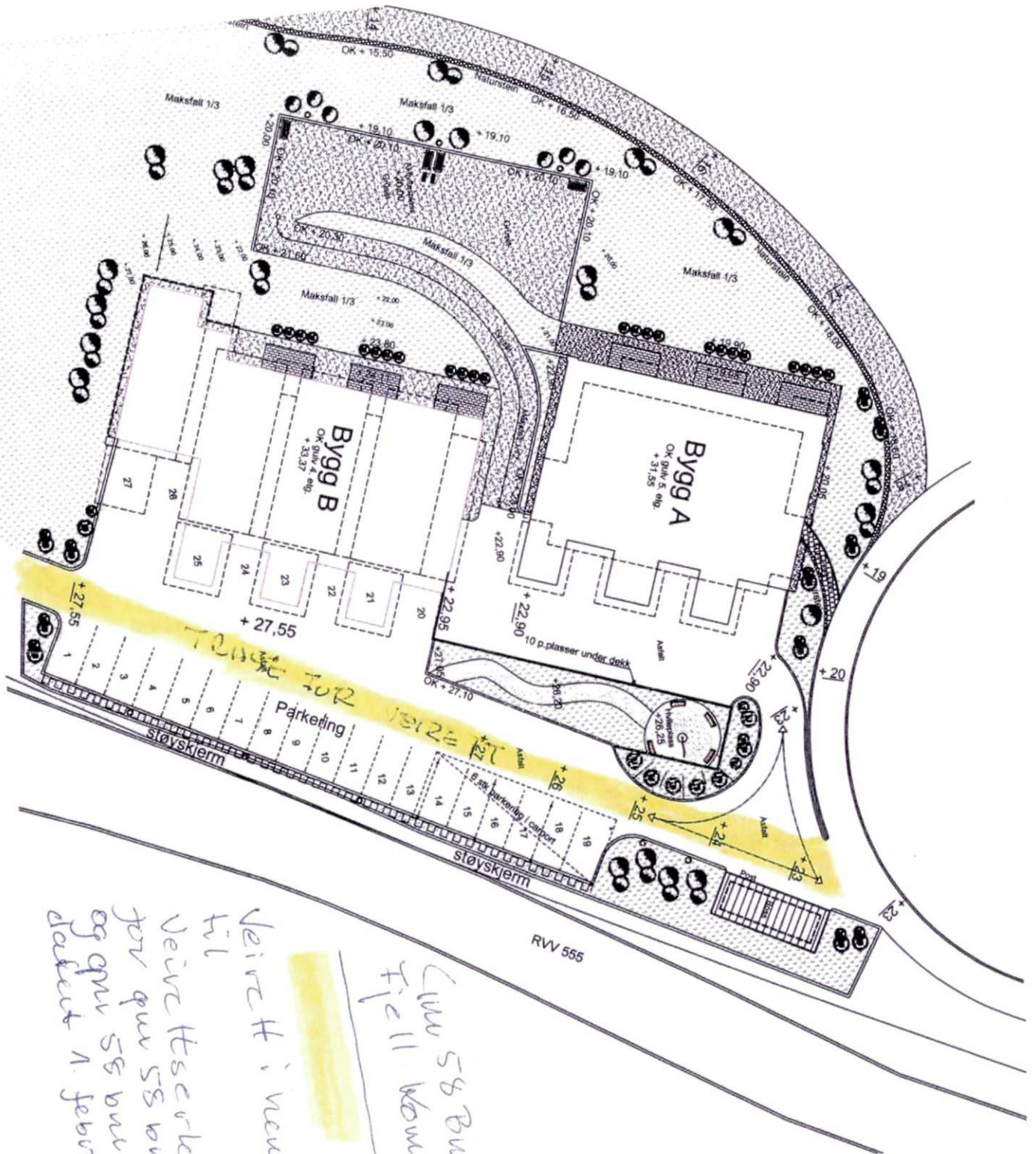
Fjell 1. februar 2007

Jostein Nesse
Fjell Lakk Eiendom AS

Vedlegg: kartskisse over planlagt veitrase

*Rettslig godkjent
bekreftes.
Morten Monstad*

Morten Monstad
Statsadvokat i Bergen



Leie SB Bu 21
Fjell kommune
Leiret + i nærheten
til
Veirettseierleaving
for que SB bu 29
og que SB bu 29
dette 1. februar 2007

Utohusplan	
Byg A	Byg A
Byg B	Byg B
Byg C	Byg C
Byg D	Byg D
Byg E	Byg E
Byg F	Byg F
Byg G	Byg G
Byg H	Byg H
Byg I	Byg I
Byg J	Byg J
Byg K	Byg K
Byg L	Byg L
Byg M	Byg M
Byg N	Byg N
Byg O	Byg O
Byg P	Byg P
Byg Q	Byg Q
Byg R	Byg R
Byg S	Byg S
Byg T	Byg T
Byg U	Byg U
Byg V	Byg V
Byg W	Byg W
Byg X	Byg X
Byg Y	Byg Y
Byg Z	Byg Z
Byg AA	Byg AA
Byg AB	Byg AB
Byg AC	Byg AC
Byg AD	Byg AD
Byg AE	Byg AE
Byg AF	Byg AF
Byg AG	Byg AG
Byg AH	Byg AH
Byg AI	Byg AI
Byg AJ	Byg AJ
Byg AK	Byg AK
Byg AL	Byg AL
Byg AM	Byg AM
Byg AN	Byg AN
Byg AO	Byg AO
Byg AP	Byg AP
Byg AQ	Byg AQ
Byg AR	Byg AR
Byg AS	Byg AS
Byg AT	Byg AT
Byg AU	Byg AU
Byg AV	Byg AV
Byg AV	Byg AV
Byg AW	Byg AW
Byg AX	Byg AX
Byg AY	Byg AY
Byg AZ	Byg AZ
Byg BA	Byg BA
Byg BB	Byg BB
Byg BC	Byg BC
Byg BD	Byg BD
Byg BE	Byg BE
Byg BF	Byg BF
Byg BG	Byg BG
Byg BH	Byg BH
Byg BI	Byg BI
Byg BJ	Byg BJ
Byg BK	Byg BK
Byg BL	Byg BL
Byg BM	Byg BM
Byg BN	Byg BN
Byg BO	Byg BO
Byg BP	Byg BP
Byg BQ	Byg BQ
Byg BR	Byg BR
Byg BS	Byg BS
Byg BT	Byg BT
Byg BU	Byg BU
Byg BV	Byg BV
Byg BV	Byg BV
Byg BW	Byg BW
Byg BX	Byg BX
Byg BY	Byg BY
Byg BZ	Byg BZ
Byg CA	Byg CA
Byg CB	Byg CB
Byg CC	Byg CC
Byg CD	Byg CD
Byg CE	Byg CE
Byg CF	Byg CF
Byg CG	Byg CG
Byg CH	Byg CH
Byg CI	Byg CI
Byg CJ	Byg CJ
Byg CK	Byg CK
Byg CL	Byg CL
Byg CM	Byg CM
Byg CN	Byg CN
Byg CO	Byg CO
Byg CP	Byg CP
Byg CQ	Byg CQ
Byg CR	Byg CR
Byg CS	Byg CS
Byg CT	Byg CT
Byg CU	Byg CU
Byg CV	Byg CV
Byg CV	Byg CV
Byg CW	Byg CW
Byg CX	Byg CX
Byg CY	Byg CY
Byg CZ	Byg CZ
Byg DA	Byg DA
Byg DB	Byg DB
Byg DC	Byg DC
Byg DD	Byg DD
Byg DE	Byg DE
Byg DF	Byg DF
Byg DG	Byg DG
Byg DH	Byg DH
Byg DI	Byg DI
Byg DJ	Byg DJ
Byg DK	Byg DK
Byg DL	Byg DL
Byg DM	Byg DM
Byg DN	Byg DN
Byg DO	Byg DO
Byg DP	Byg DP
Byg DQ	Byg DQ
Byg DR	Byg DR
Byg DS	Byg DS
Byg DT	Byg DT
Byg DU	Byg DU
Byg DV	Byg DV
Byg DV	Byg DV
Byg DW	Byg DW
Byg DX	Byg DX
Byg DY	Byg DY
Byg DZ	Byg DZ
Byg EA	Byg EA
Byg EB	Byg EB
Byg EC	Byg EC
Byg ED	Byg ED
Byg EE	Byg EE
Byg EF	Byg EF
Byg EG	Byg EG
Byg EH	Byg EH
Byg EI	Byg EI
Byg EJ	Byg EJ
Byg EK	Byg EK
Byg EL	Byg EL
Byg EM	Byg EM
Byg EN	Byg EN
Byg EO	Byg EO
Byg EP	Byg EP
Byg EQ	Byg EQ
Byg ER	Byg ER
Byg ES	Byg ES
Byg ET	Byg ET
Byg EU	Byg EU
Byg EV	Byg EV
Byg EV	Byg EV
Byg EW	Byg EW
Byg EX	Byg EX
Byg EY	Byg EY
Byg EZ	Byg EZ
Byg FA	Byg FA
Byg FB	Byg FB
Byg FC	Byg FC
Byg FD	Byg FD
Byg FE	Byg FE
Byg FF	Byg FF
Byg FG	Byg FG
Byg FH	Byg FH
Byg FI	Byg FI
Byg FJ	Byg FJ
Byg FK	Byg FK
Byg FL	Byg FL
Byg FM	Byg FM
Byg FN	Byg FN
Byg FO	Byg FO
Byg FP	Byg FP
Byg FQ	Byg FQ
Byg FR	Byg FR
Byg FS	Byg FS
Byg FT	Byg FT
Byg FU	Byg FU
Byg FV	Byg FV
Byg FV	Byg FV
Byg FW	Byg FW
Byg FX	Byg FX
Byg FY	Byg FY
Byg FZ	Byg FZ
Byg GA	Byg GA
Byg GB	Byg GB
Byg GC	Byg GC
Byg GD	Byg GD
Byg GE	Byg GE
Byg GF	Byg GF
Byg GG	Byg GG
Byg GH	Byg GH
Byg GI	Byg GI
Byg GJ	Byg GJ
Byg GK	Byg GK
Byg GL	Byg GL
Byg GM	Byg GM
Byg GN	Byg GN
Byg GO	Byg GO
Byg GP	Byg GP
Byg GQ	Byg GQ
Byg GR	Byg GR
Byg GS	Byg GS
Byg GT	Byg GT
Byg GU	Byg GU
Byg GV	Byg GV
Byg GV	Byg GV
Byg GW	Byg GW
Byg GX	Byg GX
Byg GY	Byg GY
Byg GZ	Byg GZ
Byg HA	Byg HA
Byg HB	Byg HB
Byg HC	Byg HC
Byg HD	Byg HD
Byg HE	Byg HE
Byg HF	Byg HF
Byg HG	Byg HG
Byg HH	Byg HH
Byg HI	Byg HI
Byg HJ	Byg HJ
Byg HK	Byg HK
Byg HL	Byg HL
Byg HM	Byg HM
Byg HN	Byg HN
Byg HO	Byg HO
Byg HP	Byg HP
Byg HQ	Byg HQ
Byg HR	Byg HR
Byg HS	Byg HS
Byg HT	Byg HT
Byg HU	Byg HU
Byg HV	Byg HV
Byg HV	Byg HV
Byg HW	Byg HW
Byg HX	Byg HX
Byg HY	Byg HY
Byg HZ	Byg HZ
Byg IA	Byg IA
Byg IB	Byg IB
Byg IC	Byg IC
Byg ID	Byg ID
Byg IE	Byg IE
Byg IF	Byg IF
Byg IG	Byg IG
Byg IH	Byg IH
Byg II	Byg II
Byg IJ	Byg IJ
Byg IK	Byg IK
Byg IL	Byg IL
Byg IM	Byg IM
Byg IN	Byg IN
Byg IO	Byg IO
Byg IP	Byg IP
Byg IQ	Byg IQ
Byg IR	Byg IR
Byg IS	Byg IS
Byg IT	Byg IT
Byg IU	Byg IU
Byg IV	Byg IV
Byg IV	Byg IV
Byg IW	Byg IW
Byg IX	Byg IX
Byg IY	Byg IY
Byg IZ	Byg IZ
Byg JA	Byg JA
Byg JB	Byg JB
Byg JC	Byg JC
Byg JD	Byg JD
Byg JE	Byg JE
Byg JF	Byg JF
Byg JG	Byg JG
Byg JH	Byg JH
Byg JI	Byg JI
Byg JJ	Byg JJ
Byg JK	Byg JK
Byg JL	Byg JL
Byg JM	Byg JM
Byg JN	Byg JN
Byg JO	Byg JO
Byg JP	Byg JP
Byg JQ	Byg JQ
Byg JR	Byg JR
Byg JS	Byg JS
Byg JT	Byg JT
Byg JU	Byg JU
Byg JV	Byg JV
Byg JV	Byg JV
Byg JW	Byg JW
Byg JX	Byg JX
Byg JY	Byg JY
Byg JZ	Byg JZ
Byg KA	Byg KA
Byg KB	Byg KB
Byg KC	Byg KC
Byg KD	Byg KD
Byg KE	Byg KE
Byg KF	Byg KF
Byg KG	Byg KG
Byg KH	Byg KH
Byg KI	Byg KI
Byg KJ	Byg KJ
Byg KL	Byg KL
Byg KM	Byg KM
Byg KN	Byg KN
Byg KO	Byg KO
Byg KP	Byg KP
Byg KQ	Byg KQ
Byg KR	Byg KR
Byg KS	Byg KS
Byg KT	Byg KT
Byg KU	Byg KU
Byg KV	Byg KV
Byg KV	Byg KV
Byg KW	Byg KW
Byg KX	Byg KX
Byg KY	Byg KY
Byg KZ	Byg KZ
Byg LA	Byg LA
Byg LB	Byg LB
Byg LC	Byg LC
Byg LD	Byg LD
Byg LE	Byg LE
Byg LF	Byg LF
Byg LG	Byg LG
Byg LH	Byg LH
Byg LI	Byg LI
Byg LJ	Byg LJ
Byg LK	Byg LK
Byg LM	Byg LM
Byg LN	Byg LN
Byg LO	Byg LO
Byg LP	Byg LP
Byg LQ	Byg LQ
Byg LR	Byg LR
Byg LS	Byg LS
Byg LT	Byg LT
Byg LU	Byg LU
Byg LV	Byg LV
Byg LV	Byg LV
Byg LW	Byg LW
Byg LX	Byg LX
Byg LY	Byg LY
Byg LZ	Byg LZ
Byg MA	Byg MA
Byg MB	Byg MB
Byg MC	Byg MC
Byg MD	Byg MD
Byg ME	Byg ME
Byg MF	Byg MF
Byg MG	Byg MG
Byg MH	Byg MH
Byg MI	Byg MI
Byg MJ	Byg MJ
Byg MK	Byg MK
Byg ML	Byg ML
Byg MM	Byg MM
Byg MN	Byg MN
Byg MO	Byg MO
Byg MP	Byg MP
Byg MQ	Byg MQ
Byg MR	Byg MR
Byg MS	Byg MS
Byg MT	Byg MT
Byg MU	Byg MU
Byg MV	Byg MV
Byg MV	Byg MV
Byg MW	Byg MW
Byg MX	Byg MX
Byg MY	Byg MY
Byg MZ	Byg MZ
Byg NA	Byg NA
Byg NB	Byg NB
Byg NC	Byg NC
Byg ND	Byg ND
Byg NE	Byg NE
Byg NF	Byg NF
Byg NG	Byg NG
Byg NH	Byg NH
Byg NI	Byg NI
Byg NJ	Byg NJ
Byg NK	Byg NK
Byg NL	Byg NL
Byg NM	Byg NM
Byg NN	Byg NN
Byg NO	Byg NO
Byg NP	Byg NP
Byg NQ	Byg NQ
Byg NR	Byg NR
Byg NS	Byg NS
Byg NT	Byg NT
Byg NU	Byg NU
Byg NV	Byg NV
Byg NV	Byg NV
Byg NW	Byg NW
Byg NX	Byg NX
Byg NY	Byg NY
Byg NZ	Byg NZ
Byg OA	Byg OA
Byg OB	Byg OB
Byg OC	Byg OC
Byg OD	Byg OD
Byg OE	Byg OE
Byg OF	Byg OF
Byg OG	Byg OG
Byg OH	Byg OH
Byg OI	Byg OI
Byg OJ	Byg OJ
Byg OK	Byg OK
Byg OL	Byg OL
Byg OM	Byg OM
Byg ON	Byg ON
Byg OO	Byg OO
Byg OP	Byg OP
Byg OQ	Byg OQ
Byg OR	Byg OR
Byg OS	Byg OS
Byg OT	Byg OT
Byg OU	Byg OU
Byg OV	Byg OV
Byg OV	Byg OV
Byg OW	Byg OW
Byg OX	Byg OX
Byg OY	Byg OY
Byg OZ	Byg OZ
Byg PA	Byg PA
Byg PB	Byg PB
Byg PC	Byg PC
Byg PD	Byg PD
Byg PE	Byg PE
Byg PF	Byg PF
Byg PG	Byg PG
Byg PH	Byg PH
Byg PI	Byg PI
Byg PJ	Byg PJ
Byg PK	Byg PK
Byg PL	Byg PL
Byg PM	Byg PM
Byg PN	Byg PN
Byg PO	Byg PO
Byg PP	Byg PP
Byg PQ	Byg PQ
Byg PR	Byg PR
Byg PS	Byg PS
Byg PT	Byg PT
Byg PU	Byg PU
Byg PV	Byg PV
Byg PV	Byg PV
Byg PW	Byg PW
Byg PX	Byg PX
Byg PY	Byg PY
Byg PZ	Byg PZ
Byg QA	Byg QA
Byg QB	Byg QB
Byg QC	Byg QC
Byg QD	Byg QD
Byg QE	Byg QE
Byg QF	Byg QF
Byg QG	Byg QG
Byg QH	Byg QH
Byg QI	Byg QI
Byg QJ	Byg QJ
Byg QK	Byg QK
Byg QL	Byg QL
Byg QM	Byg QM
Byg QN	Byg QN
Byg QO	Byg QO
Byg QP	Byg QP
Byg QQ	Byg QQ
Byg QR	Byg QR
Byg QS	Byg QS
Byg QT	Byg QT
Byg QU	Byg QU
Byg QV	Byg QV
Byg QV	Byg QV
Byg QW	Byg QW
Byg QX	Byg QX
Byg QY	Byg QY
Byg QZ	Byg QZ
Byg RA	Byg RA
Byg RB	Byg RB
Byg RC	Byg RC
Byg RD	Byg RD
Byg RE	Byg RE
Byg RF	Byg RF
Byg RG	Byg RG
Byg RH	Byg RH
Byg RI	Byg RI
Byg RJ	Byg RJ
Byg RK	Byg RK
Byg RL	Byg RL
Byg RM	Byg RM
Byg RN	Byg RN
Byg RO	Byg RO
Byg RP	Byg RP
Byg RQ	Byg RQ
Byg RR	Byg RR
Byg RS	Byg RS
Byg RT	Byg RT
Byg RU	Byg RU
Byg RV	Byg RV
Byg RV	Byg RV
Byg RW	Byg RW
Byg RX	Byg RX
Byg RY	Byg RY
Byg RZ	Byg RZ
Byg SA	Byg SA
Byg SB	Byg SB
Byg SC	Byg SC
Byg SD	Byg SD
Byg SE	Byg SE
Byg SF	Byg SF
Byg SG	Byg SG
Byg SH	Byg SH
Byg SI	Byg SI
Byg SJ	Byg SJ
Byg SK	Byg SK
Byg SL	Byg SL
Byg SM	Byg SM
Byg SN	Byg SN
Byg SO	Byg SO
Byg SP	Byg SP
Byg SQ	Byg SQ
Byg SR	Byg SR
Byg SS	Byg SS
Byg ST	Byg ST
Byg SU	Byg SU
Byg SV	Byg SV
Byg SV	Byg SV
Byg SW	Byg SW
Byg SX	Byg SX
Byg SY	Byg SY
Byg SZ	Byg SZ
Byg TA	Byg TA
Byg TB	Byg TB
Byg TC	Byg TC
Byg TD	Byg TD
Byg TE	Byg TE
Byg TF	Byg TF
Byg TG	Byg TG
Byg TH	Byg TH
Byg TI	Byg TI
Byg TJ	Byg TJ
Byg TK	Byg TK
Byg TL	Byg TL
Byg TM	Byg TM
Byg TN	Byg TN
Byg TO	Byg TO
Byg TP	Byg TP
Byg TQ	Byg TQ
Byg TR	Byg TR
Byg TS	Byg TS
Byg TT	Byg TT
Byg TU	Byg TU
Byg TV	Byg TV
Byg TV	Byg TV
Byg TW	Byg TW
Byg TX	Byg TX
Byg TY	Byg TY
Byg TZ	Byg TZ
Byg UA	Byg UA
Byg UB	Byg UB
Byg UC	Byg UC
Byg UD	Byg UD
Byg UE	Byg UE
Byg UF	Byg UF
Byg UG	Byg UG
Byg UH	Byg UH
Byg UI	Byg UI
Byg UJ	Byg UJ
Byg UK	Byg UK
Byg UL	Byg UL
Byg UM	Byg UM
Byg UN	Byg UN
Byg UO	Byg UO
Byg UP	Byg UP
Byg UQ	Byg UQ
Byg UR	Byg UR
Byg US	Byg US
Byg UT	Byg UT
Byg UO	Byg UO
Byg UV	Byg UV
Byg UV	Byg UV
Byg UW	Byg UW
Byg UX	Byg UX
Byg UY	Byg UY
Byg UZ	Byg UZ
Byg VA	Byg VA
Byg VB	Byg VB
Byg VC	Byg VC
Byg VD	Byg VD
Byg VE	Byg VE
Byg VF	Byg VF
Byg VG	Byg VG
Byg VH	Byg VH
Byg VI	Byg VI
Byg VJ	Byg VJ
Byg VK	Byg VK
Byg VL	Byg VL
Byg VM	Byg VM
Byg VN	Byg VN
Byg VO	Byg VO
Byg VP	Byg VP
Byg VQ	Byg VQ
Byg VR	Byg VR
Byg VS	Byg VS
Byg VT	Byg

Handelsbanken

Minde

Telefax

Dato/Date: 23. april 2007

Ant. sider inkl. denne/
No. of pages incl. this one: 1

Til/To: Fjell kommune	Fax.no.: 56 32 65 71
Attn.: Johnsen	
Fra/From: OVE TORVUND	CC:
Tel.no.: +47 55-332762	
Faxno.: +47 55-332751	

Dersom denne telefax ikke er mottatt i sin helhet, vennligst kontakt undertegnede/If this telefax is not correctly received, please contact undersigned

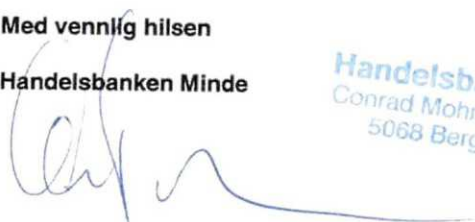
Beskjed/Message:

Samtykke

Handelsbanken samtykker herved til tinglysing av veirettserklæring på gnr 58 bnr 21 Fjell hvor gnr 58 bnr 5 og 29 gis veirett over gnr 58 bnr 21 Fjell Kommune."

Med vennlig hilsen

Handelsbanken Minde



Ove Torvund

Handelsbanken
Conrad Mohrsvei 11
5068 Bergen

Handelsbanken
Conrad Mohrsvei 11
N-5068 Bergen, Norway

Besøksadresse/Visiting address
Conrad Mohrsvei 11
minde@handelsbanken.no

Telefon/Telephone
+47 55 33 27 50

Telefax/Facsimile
+47 55 33 27 51

Swift
HANDNOKK



0.35

S k e y t e

Underskrivne Alice Apelthun, fødd 29/11-1881, skøyter og overdrøg hermed egedomen "Solstua", gnr. 58, bnr. 29 Fjell nordre av skyld 2 øre i Fjell til Sverre Frøiland, fødd 30/6-1913 og Margretha Frøiland, fødd 7/3-1914.

Kjøpesummen kr. 500,- femhundrad-kroner er avgjort.

Med i salet fylgjer rett til vatn på hovudbruket, gnr. 58, bnr. 5, såleis at kjeparane kan kobla sin vassleidning inn på hovudbruket sin vassleidning, og vidare rett til å føra vassleidninga fram over hovudbruket og fram til den selde parsell.

Parsellen skal og ha rett til veg over hovudbruket og fram til rikevegen. Her skal den vegen som hovudbruket alt har fylgjast så langt råd er. Som vederlag for vegretten skal den selde egedom bera halve kostnadene med vedlikehaldet vegen.

Den selde egedom har gjerdeplikt i grenselinjene mot bnr. 5 og bnr. 14.

I tilfelle sal til andre enn slektningar i nedstigande linje skal hovudbruket sin eigar ha første retten til å kjøpa egedomen (bnr. 29) etter takst. Slik forkjøpsrett skal også eigarane av den selde parsell ha til hovudbruket (bnr. 5) ved sal av denne egedom til andre en eigaren sine slektningar i nedstigande linje.

Den forkjøpsrett som hovudbruket sin eigar har til den selde egedom skal ha prioritet etter eit lån som kjeparane søkjer om i Den norske stats husbank. Verdet av br.nr. 5 i dag vert sett til kr. 15.000,-.

Fjell, den 16. desember 1957.

Alice Apelthun

Skøyte ovanfor vert vedteke av oss som kjeparar.

Fjell, den 16. desember 1957.

Sverre Frøiland

Margretha Frøiland

... Frøiland og Margretha Frøiland, som alle er

Nabolagsprofil

Fjellavegen 239

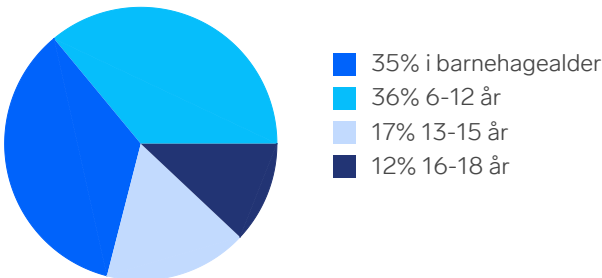
Offentlig transport

 Fjell kyrkje	3 min 
Totalt 12 ulike linjer	
0.3 km	
 Straume terminal	7 min 
Totalt 20 ulike linjer	
5.9 km	
 Bergen	23 min 
Linje F4, L4, R40	
20.9 km	
 Bergen Flesland	26 min 
 Knappskog båtkai	28 min 
Linje 2060	
6.4 km	

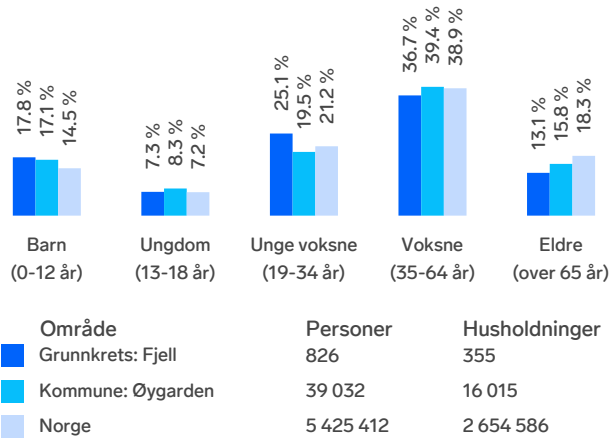
Skoler

Ulveset skule (1-7 kl.)	4 min 
228 elever, 14 klasser	
2.8 km	
Kolltveit skule (1-7 kl.)	5 min 
247 elever, 14 klasser	
3 km	
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 
474 elever, 19 klasser	
5.1 km	
Sotra vidaregåande skule	9 min 
720 elever	
5.2 km	
Sotra vgs - avd. Sund	13 min 
400 elever, 25 klasser	
10.2 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

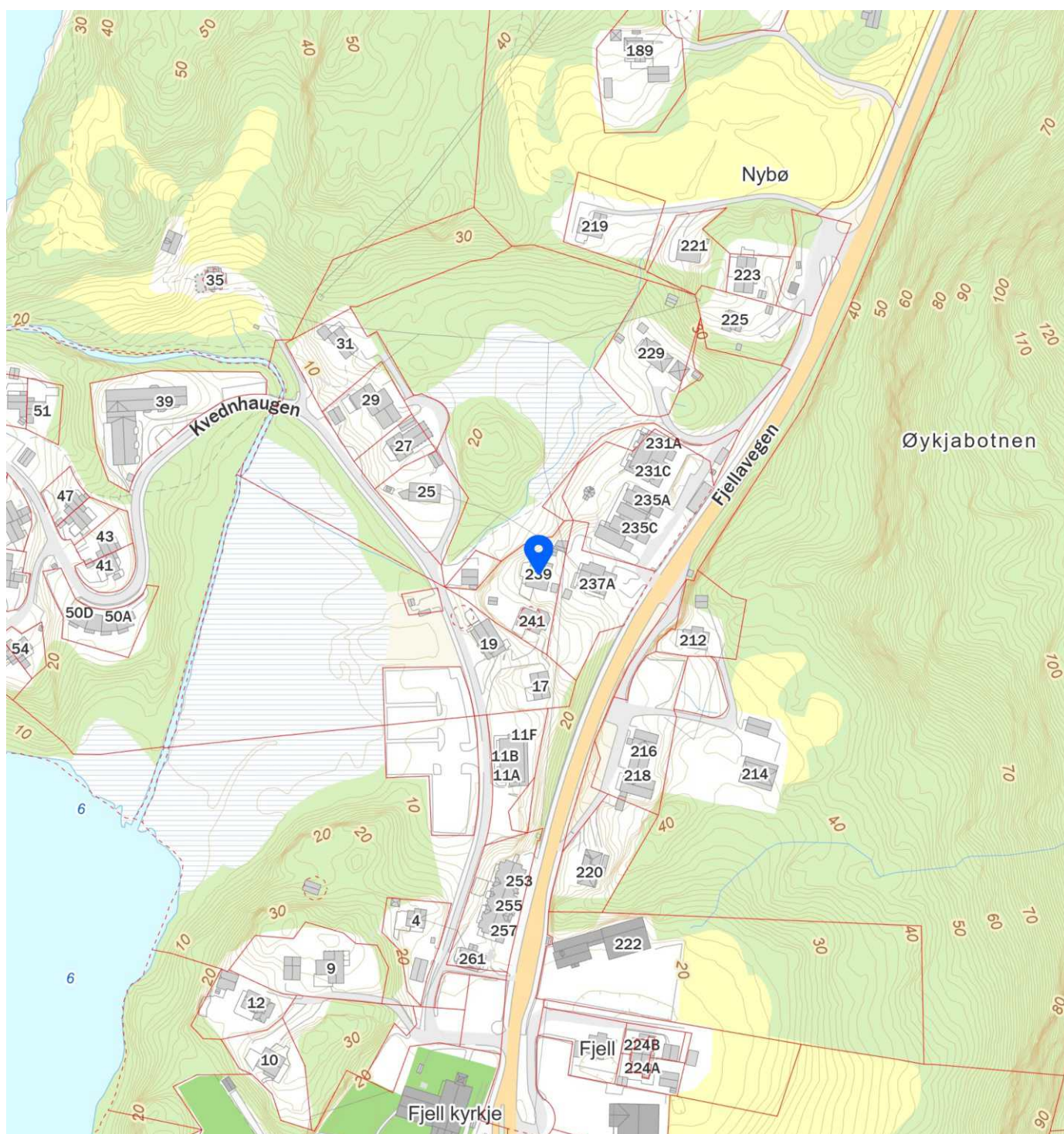
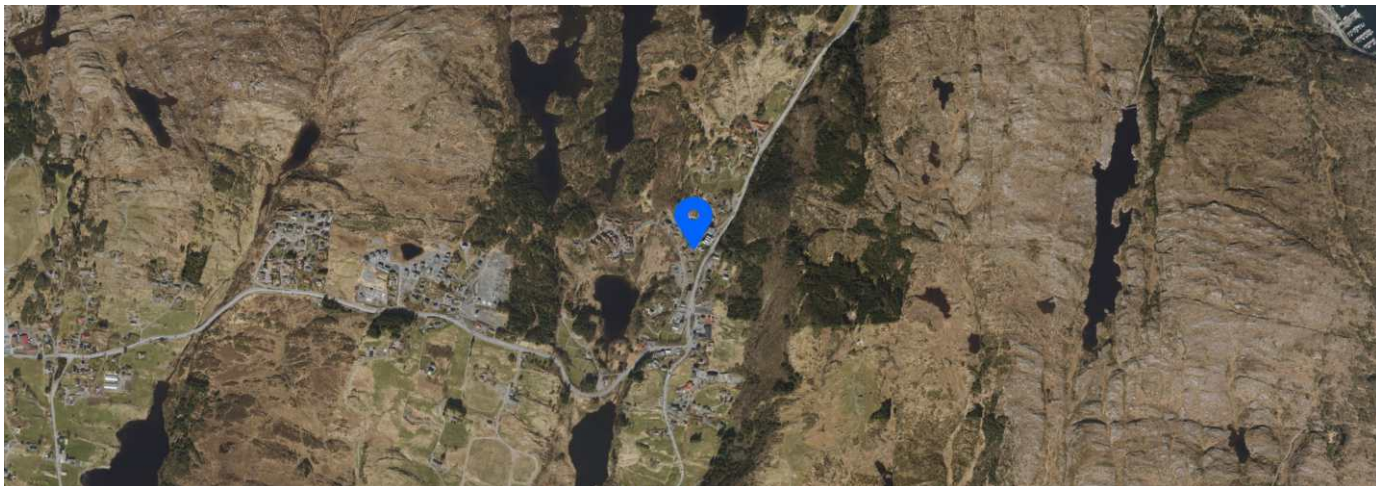
Gardstunet naturbarnehage (0-5 år)	10 min 
80 barn	
0.7 km	
Ulveseth barnehage Avd Fjell (1-5 år)	4 min 
30 barn	
2.7 km	
Ulven naturbarnehage (1-5 år)	5 min 
89 barn	
3.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Fjell	4 min 
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	
Kiwi Møvik	5 min 
PostNord	
3.7 km	

Sport

 Fjell skule	5 min 
Aktivitetshall	
0.4 km	
 Ulveset skule	4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
2.8 km	
 Aktiv365 Straume	8 min 
 Sprek & Blid Straume	9 min 



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 salgsoppgaven 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 salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

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

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

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 bygningssakkyndige 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 tilfredsstiller 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.

NOTATER

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 8-24-00137

Adresse: Fjellavegen 239, 5357 Fjell

Betegnelse: Gnr. 58, Bnr. 29, Øygarden kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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: _____

Nåværende 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 10.11.2025

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