



EIENDOMSM EGLING

FJELLAVEGEN 239

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

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

# VELKOMMEN TIL

## Fjellavegen 239

Flott enebolig over ett plan med solrike uteplasser, utsikt, gode solforhold og barnevennlig beliggenhet i rolig nabolag. Inneholder stue, kjøkken, bad, to soverom, vaskerom, bod og garasje.

Høydepunkter:

- Boligen ble rehabilitert i 2009
- Flere solrike uteplasser med flott hage og terrasse
- Mye naturlig lys og gode rom
- God planløsning med åpen stue kjøkken løsning og alt på ett plan
- To romslige soverom
- Eget vaskerom med toalett
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Tak fra 2009

Velkommen til visning!



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig

45227119

christian@askeiendomsmegling.no







# NØKKEINFO

## Fjellavegen 239

---

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	119 826
Totalpris	4 090 526
Bruksareal	107 m <sup>2</sup>
BRA-i	104 m <sup>2</sup>
BRA-e	2.7 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eier
Byggeår	1957
Tomt	1 587 m <sup>2</sup> 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 Sprek & 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

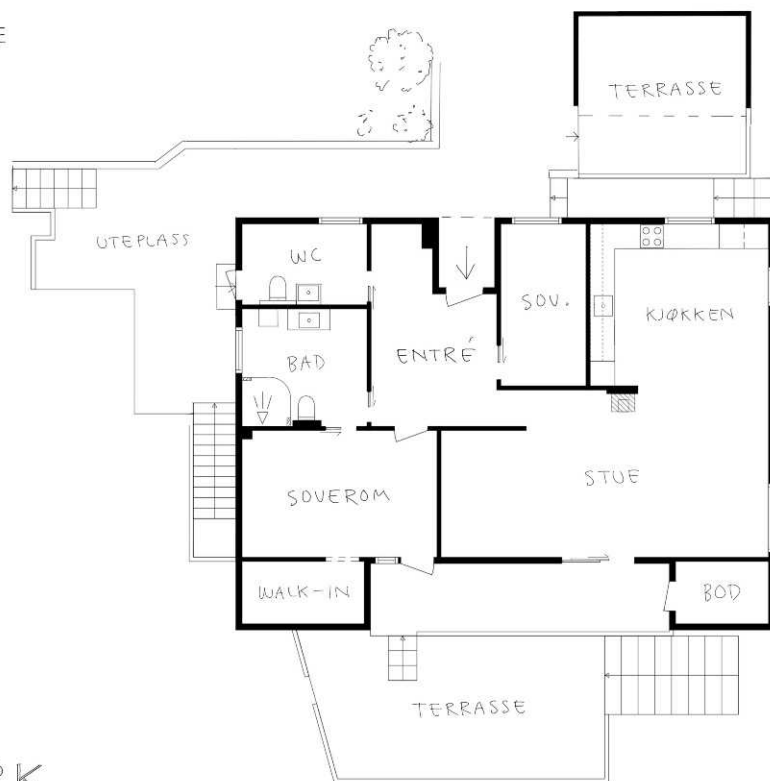
---

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

Eksterne rom:

- Utvendig bod (2,7 m<sup>2</sup>)

1. ETASJE

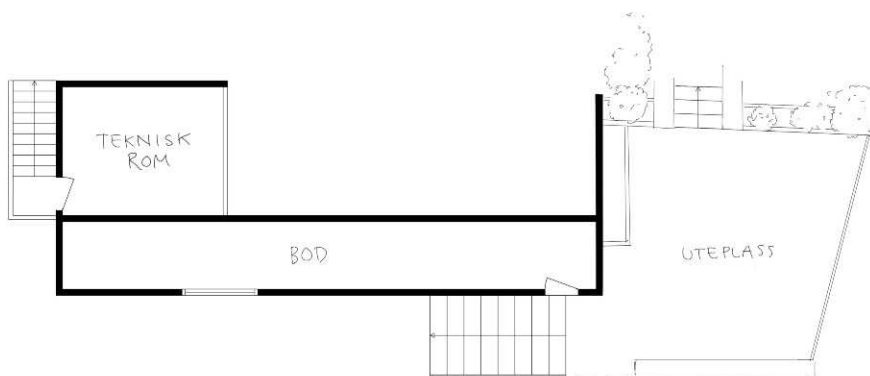


BARK  
— FOTO —

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

Flott enebolig med utsikt, gode solforhold, herlige uteplasser og garasje! Barnevennlig | Nært Sartor senter

## Adresse

Fjellavegen 239, 5357 Fjell

## Registerbetegnelse

Gnr. 58, Bnr. 29, Øygarden kommune.

## Pris

Prisantydning	kr 3 990 000,-
Omkostninger	kr 100 526,-
Totalpris inkl. omk.	kr 4 090 526,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 4 109 826,-

## Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-  
Pantattest kjøper kr 276,-  
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument kr 500,-  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-  
Sum omkostninger kr 100 526,- 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 m<sup>2</sup>/104 m<sup>2</sup>.

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2.7 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong):15 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>

**Antall soverom**

2

**Eierform**

Eier

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering i garasje.

**Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse 1 587 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

**Standard**

Enebolig over ett plan med god planløsning, gode solforhold, utsikt, herlige uteplasser og garasje.

Boligen ble vesentlig 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 kjø- og fryseskap.

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.

Boligen har garasje og bod (2,7 kvm) med eksternt 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. Originalt kvaliteter etter byggetidens standard. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelige for nærmere besiktigelse. I hvert sperrefelt 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.

#### 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.

#### INNVENDIG |

##### 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 tfredsstiller 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 M<sup>2</sup>)

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 o

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 tilliggende 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 svfabres 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 tilliggende 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

Avtrekkssystemer 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

Ikrafttredelse: 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

Ikrafttredelse: 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, egenerklærings skjema 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.

#### **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.askeiendomsmecling.no](http://www.askeiendomsmecling.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 eiendomsmeidler 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 reovering i 2009.

Reklamasjon lekkasje/ kondens I 2018. Ny stålpipes monteret.

- 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**

Leon Arild Frøiland

#### **Oppdragsnummer**

8-24-00137

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.02.2025  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christian Hauge Torvanger  
Eiendomsmegler | 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 10.01.2025

Oppdragsnr.: 18744-1207

Referansenummer: NK1806

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## 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

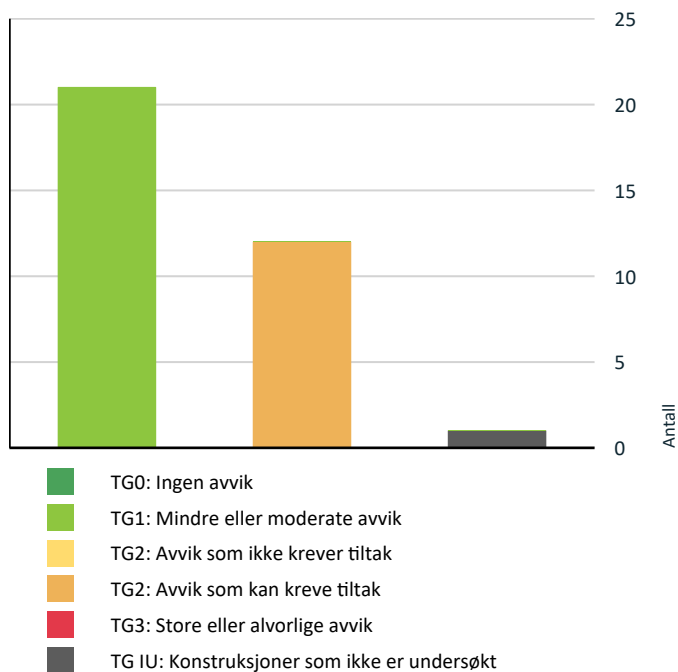
[Gå til side](#)

## 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.

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### 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 nyttekket i 2009 med membranduk på opprinnelige takkonstruksjoner.

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. 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:

# Tilstandsrapport

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.



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.  
Dagens krav til rekkverkshøyde er 1 m. Terraasen er oljet i -24.

### 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 tiol 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.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### 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 tilfredsstillers dagens krav.

Årstill: 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. Rørør 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.

Årstill: 2009

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

#### 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.

Årstill: 2009

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstill: 2009

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater Gulv

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

Årstill: 2009

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### 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

- 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.



## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### 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.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2009

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert i yttervegg.



## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

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

Årstall: 2009

## 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2009

## 1. ETASJE > VASKEROM / BOD (6,2 M<sup>2</sup>)

### 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 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg er klemt under klemringen.

**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 M<sup>2</sup>)

### 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 M<sup>2</sup>)

### 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 M<sup>2</sup>)

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (20,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

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



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (20,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

Ventilator er montert over platetopp. Ventilator blåser til friluft.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2009



### TG 1 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 anbefals benyttes fagkyndige.



## TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2009



## Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger er montert.

Årstall: 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 forenklete 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.

### Spørsmål til eier

1. 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.**

2. 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 forenklete 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

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

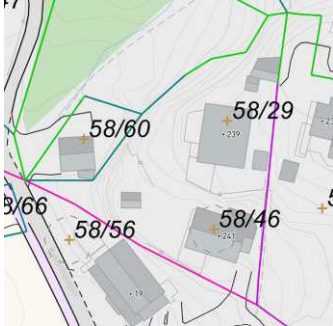
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



### Andre tomteforhold

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

# Tilstandsrapport



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 golv i garasjen er trebord lagt på stålbjelker. 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.



# 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

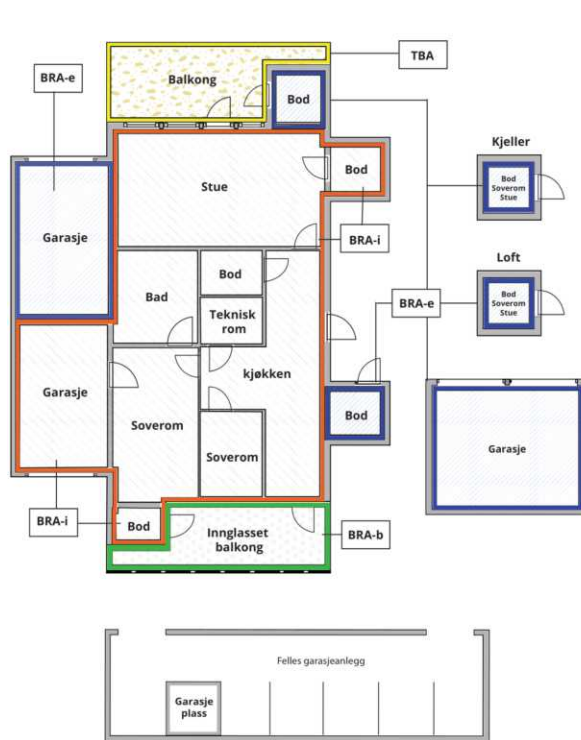
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang (4,6 m <sup>2</sup> ), Gang (5 m <sup>2</sup> ), Stue (29,2 m <sup>2</sup> ), Åpent kjøkken (20,6 m <sup>2</sup> ), Soverom (14 m <sup>2</sup> ), Soverom (8 m <sup>2</sup> ), Bad (9,4 m <sup>2</sup> ), Vaskerom / Bod (6,2 m <sup>2</sup> ), Garderobe (5,7 m <sup>2</sup> )	Utvendig bod (2,7 m <sup>2</sup> )	

### 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
	Stig Morten Frøiland	46784120

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	58	29		0	1000 m <sup>2</sup>	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](http://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	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				
<b>Kommentar</b>				
Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.				

# 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 tilstandstrapporten.	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

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/NK1806>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Fjellavegen 239, 5357 FJELL

20 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Fjellavegen 239

**Postadresse**

Fjellavegen 239

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

Ja  Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Selger boligen for vår far, som arvet den av sin far. Boligen er bygget i 1958. Vår far og mor rehabiliterte og flyttet inn i boligen i desember 2009

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring-39, 7374563

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Frøiland, Rønnaug Helene

**Medselger**

Frøiland, Stig Morten

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2009

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble rehabilitert og utvidet i forbindelse med at hele huset ble rehabilitert i 2009. Det samme gjelder vaskerom

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Straume Mesterbygg

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Fuktflekker 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 garage.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2009

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Huset ble renoveret. Alle vinduer ble skiftet. Nye dører både innvendig og utvendig. Nytt sikringsskap. Nytt tak. Ny vegg og kledning ved inngang. Ny kledning vegg mot sør. Huser ble totalrenoveret innvendig alle vegger, gulv er Nytt fra 2009

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Straume Mesterbygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Dette er en gråvkjeller. Det er ikke under hele huset, bare et rom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALGERØY ELEKTRO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**





Ja  Nei

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken ligger delvis synlig. Kjenner ikke til om den er tømt eller fylt igjen. Ikke vært i bruk de siste 40 år.

- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Huset er fra 1957. Litt sprekker i mur er det. Men ikke som vi vet noen skjevheter inne.

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ny pipe i forbindelse med renovering i 2009. Reklamasjon Lekasje/ kondens I 2018. Ny stålpipe montert .



## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**  
2009
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bygget ut inngangspartiet
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Straume Mesterbygg AS
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Vi eier ikke innkjørselen til v r garage, men vi har bruksrett. Parkeringsplassen utenfor garagen er ikke v r. Naboer har bruksrett til sti forbi huset og opp til garage

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Garagen er i sin helhet bygget av min farfar for ca 40 år siden.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Garagen er bygget av v r farfar ca 40 år siden. Fundamentet er solid. Det er også en grav hvor en kan komme til bilen fra undersiden. Garagen er skiftet kledning på, men utbedringer må en påregne.

Det er varmekabler i vei ned til huset. Montert etter 2009

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93922106**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Frøiland, Rønnaug Helene**

Date  
**2024-08-20**

Name  
**Frøiland, Stig Morten**

Date  
**2024-08-21**

Identification  
 Frøiland, Rønnaug Helene

Identification  
 Frøiland, Stig Morten



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

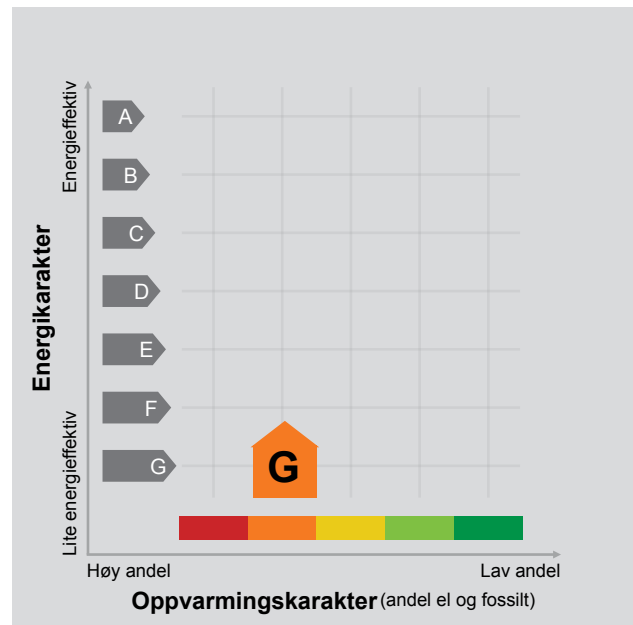
Frøiland, Rønnaug Helene  
Frøiland, Stig Morten

20/08-2024  
20:05:07  
21/08-2024  
16:56:18

BANKID  
BANKID

# 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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innetemperaturen**

**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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

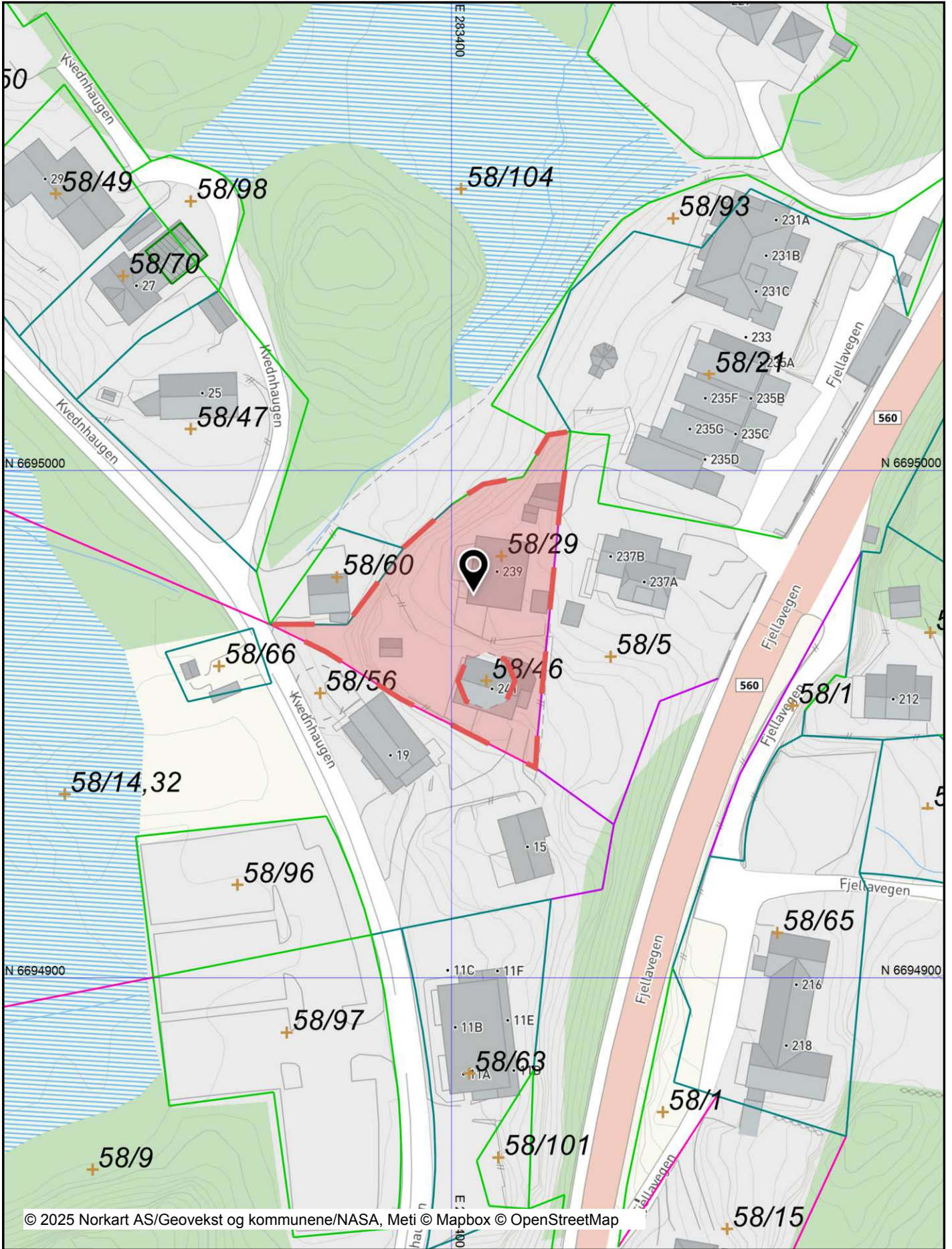


58/29

Dato: 13.01.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N










© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

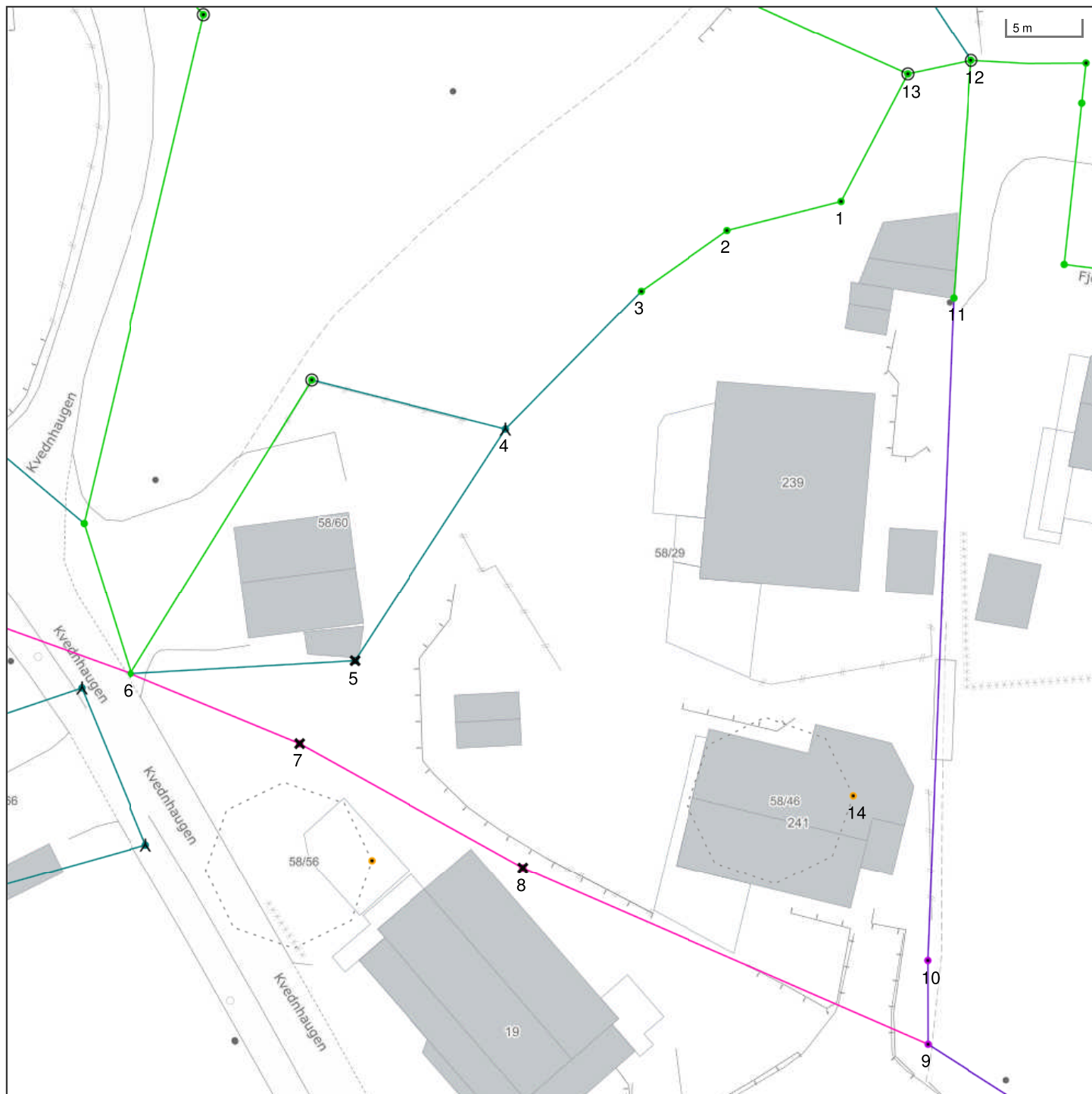
### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  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.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

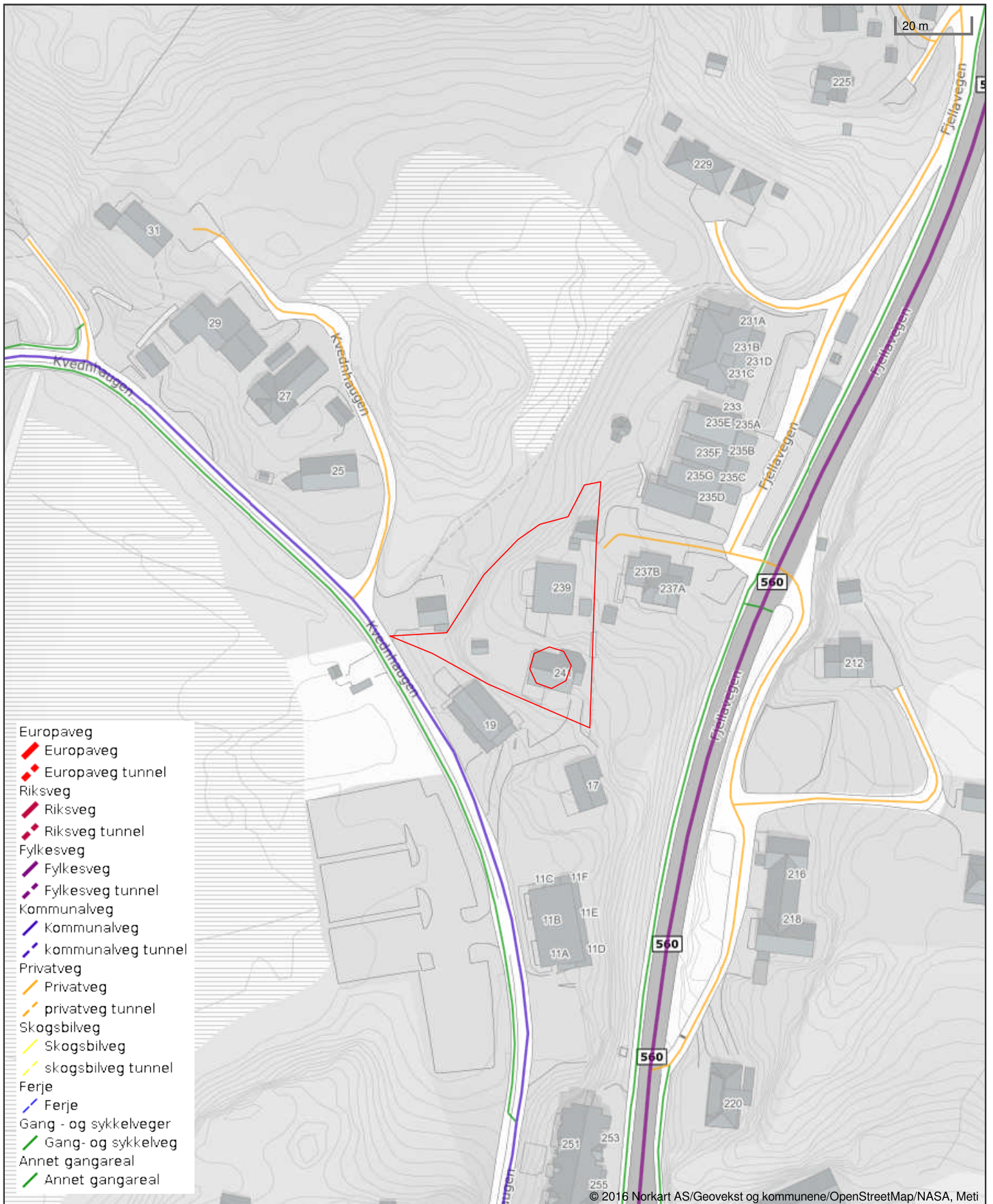
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 586,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6694983,12	<b>Øst</b> 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)	



# Vegstatuskart 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.

### 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 eigedomsregistrering (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](mailto:postmottak@oygarden.kommune.no)

eventuelt ta kontakt med [OppmalingPost@oygarden.kommune.no](mailto: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 eigedomsregistrering (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](mailto:postmottak@oygarden.kommune.no)

eventuelt ta kontakt med [OppmalingPost@oygarden.kommune.no](mailto: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

<b>Kommunenr.</b>	4626	<b>Gårdsnr.</b>	58	<b>Bruksnr.</b>	29	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	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
<b>Sum</b>	<b>16 697,88 kr</b>

### 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
				<b>Sum</b>	<b>16 968,04 kr</b>	<b>1 414,04 kr</b>

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.





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:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
331617	200	18.4.2007	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
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](http://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



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                      onr 962 269 699  
5357 Fjelleier 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

*Rettsgjort  
bekreft.  
Merete Monslied*

Merete Monslied  
Statsadvokat



# Handelsbanken

Minde

Hjelpebok  
331617  
2007  

# Telefax

Dato/Date: 23. april 2007

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

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



Handelsbanken  
Conrad Mohrsvei 11  
5068 Bergen

Ove Torvund

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

Underkrivne Alice Apelthun, fødd 29/11-1881, skøyter og overdræg hermed eigedomen "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 kjeeparane 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 riksvegen. Her skal den vegen som hovudbruket alt har fylgjast så langt råd er. Som vederlag for vegretten skal den selde eigedom bera halve kostnadene med vedlikehaldet vegen.

Den selde eigedom 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 eigedomen (bnr. 29) etter takst. Slik forkjøpsrett skal også eigarane av den selde parsell ha til hovudbruket (bnr. 5) ved sal av denne eigedom til andre en eigaren sine slektningar i nedstigande linje.

Den forkjøpsrett som hovudbruket sin eigar har til den selde eigedom skal ha prioritet etter eit lån som kjeeparane søkjer om i Den norske stats husbank. Verd det 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 kjeeparar.

Fjell, den 16. desember 1957.

*Sverre Frøiland*

*Margretha Frøiland*

Frøiland og Margretha Frøiland, som alle er

# Nabolagsprofil

Fjellavegen 239

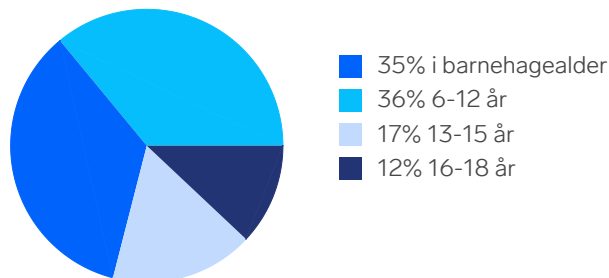
## Offentlig transport

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

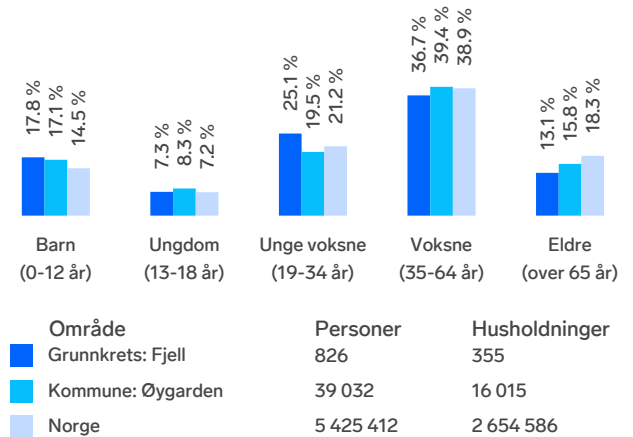
## Skoler

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



## Aldersfordeling barn (0-18 år)





## Aldersfordeling











## Barnehager

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

## Dagligvare

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

## Sport

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





# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den 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 tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARERER** 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

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



# 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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 AVTALERETTLIGE 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, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 09.02.2025

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://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](http://www.askeiendomsmegling.no)