Årvikadalen 40, 5380 TELAVÅG

Fantastisk fritidsbolig med integrert naust – idyllisk beliggenhet like ved sjøen | Vestvendt med flotte solforhold

Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-
Omkostn.:	Kr 138 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 628 600,-
Selger:	Helga Straume
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1952
BRA-i/BRA Total	185/185 kvm
Tomtstr.:	426.3 m²
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 140, bnr. 88
Oppdragsnr.:	1503250102

Fantastisk fritidsbolig med integrert naust – idyllisk beliggenhet like ved sjøen

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Årvikadalen 40! Her får du en flott og skjermet fritidsbolig som kombinerer både hytte og naust - det perfektet stedet for å nyte sommeren i sjøkanten!

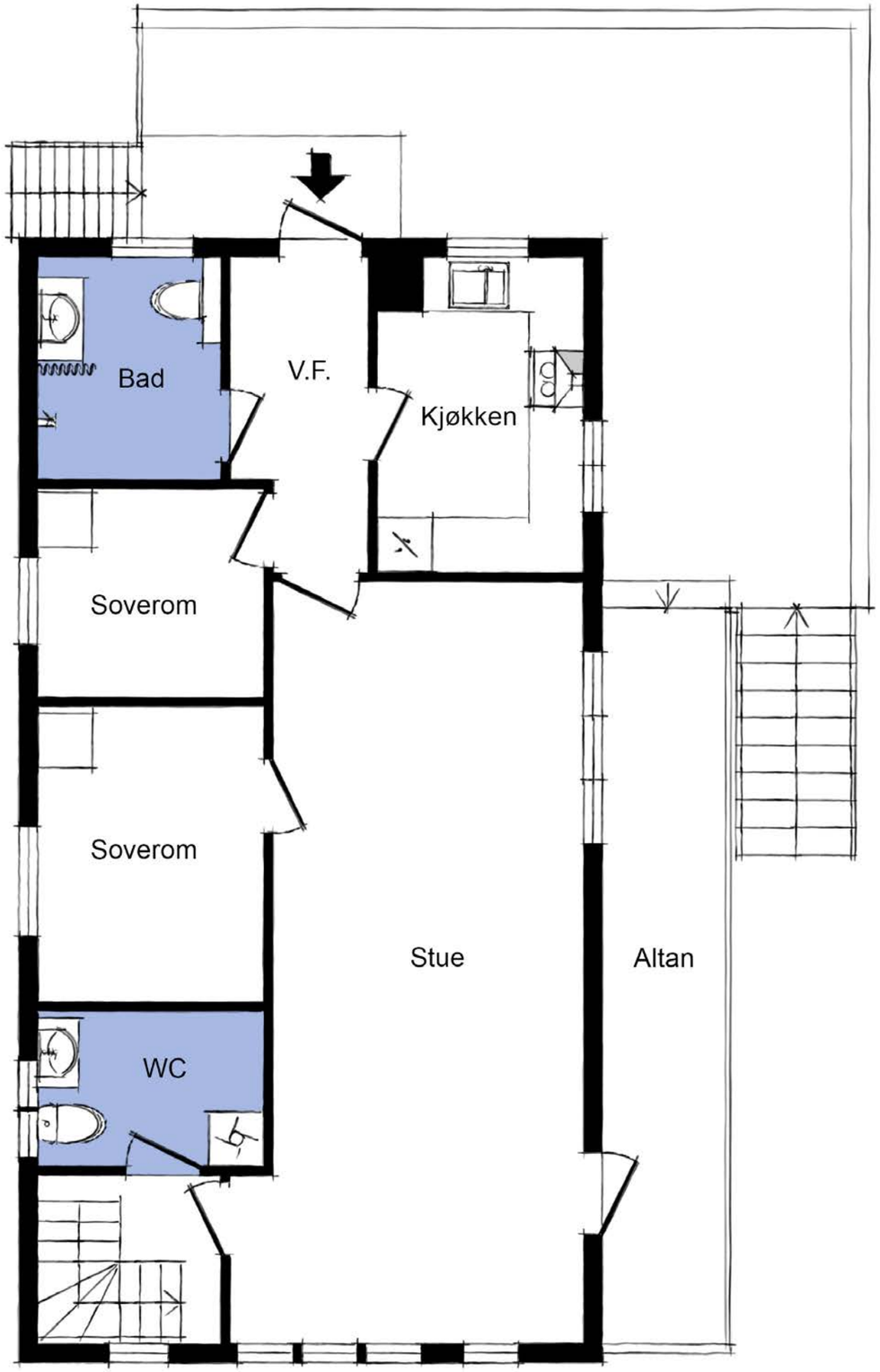
Kort oppsummert:
- Fritidsbolig med fantastisk hav - og sjøutsikt
- Kombinert hytte og naust
- Oppgradering av nytt gulv, vegger, tak og vinduer i 2023
- Ny varmtvannstank i 2023
- Romslig uteplass
- Flotte bademuligheter
- Strålende muligheter for båtliv
- Ca. 10 minutters kjøring til Sund Senter
- Kort spasertur til nærmeste busstopp
- Kort vei til dagligvarebutikker og servicefasiliteter
- Rikelig med lagringsplass
- Kun 45 min unna Bergen Sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!

Innhold

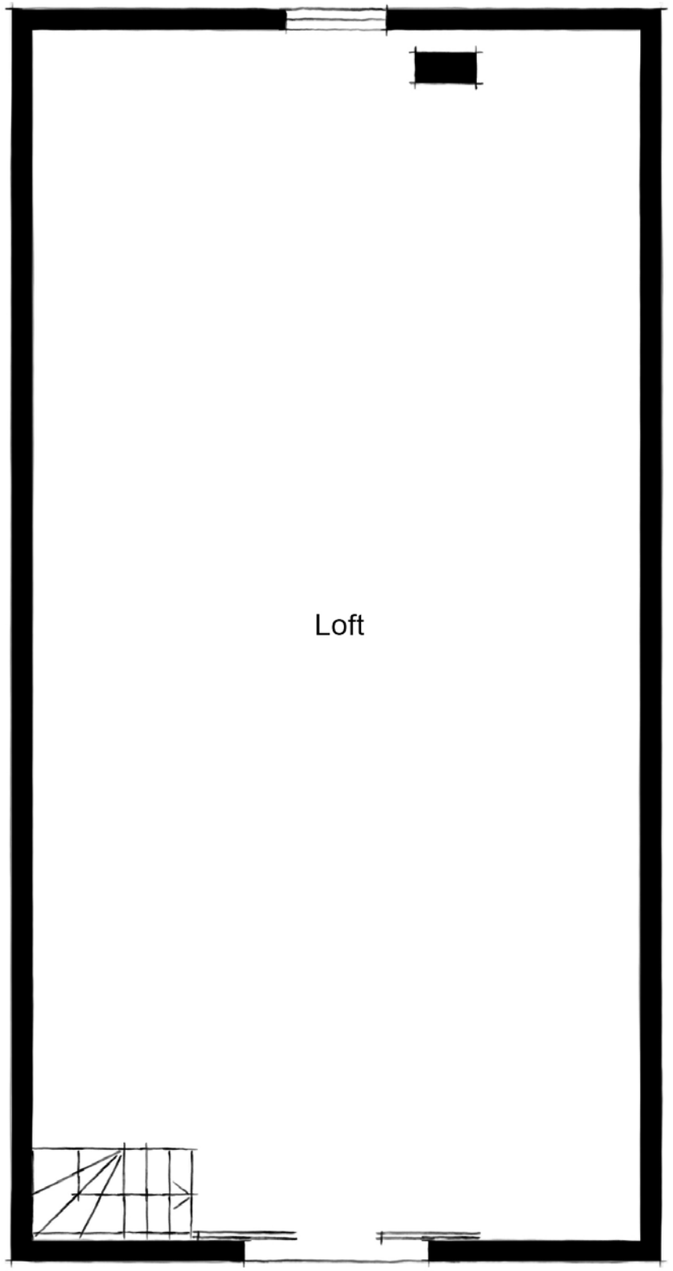
Velkommen 2
Tilstandsrapport 50
Nabolagsprofil 91
Forbrukerinformasjon 97
Budskjema 98

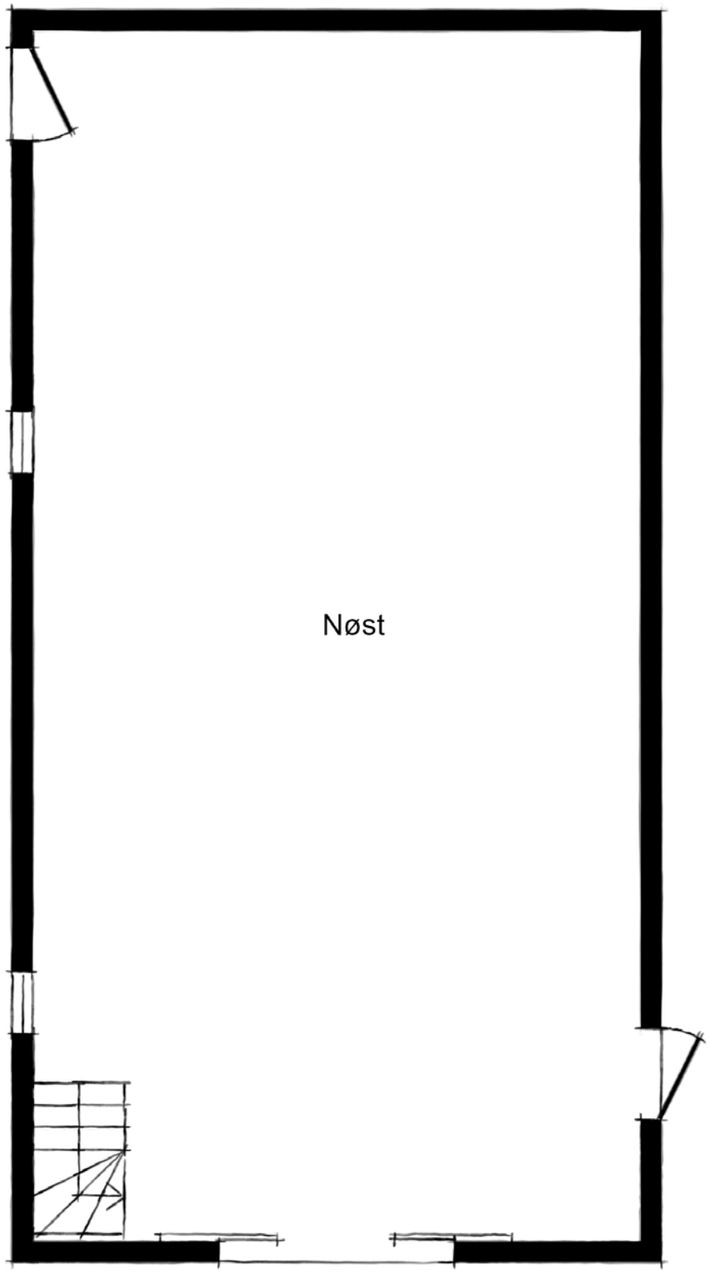
OCEAN
Surf
komb
ucha

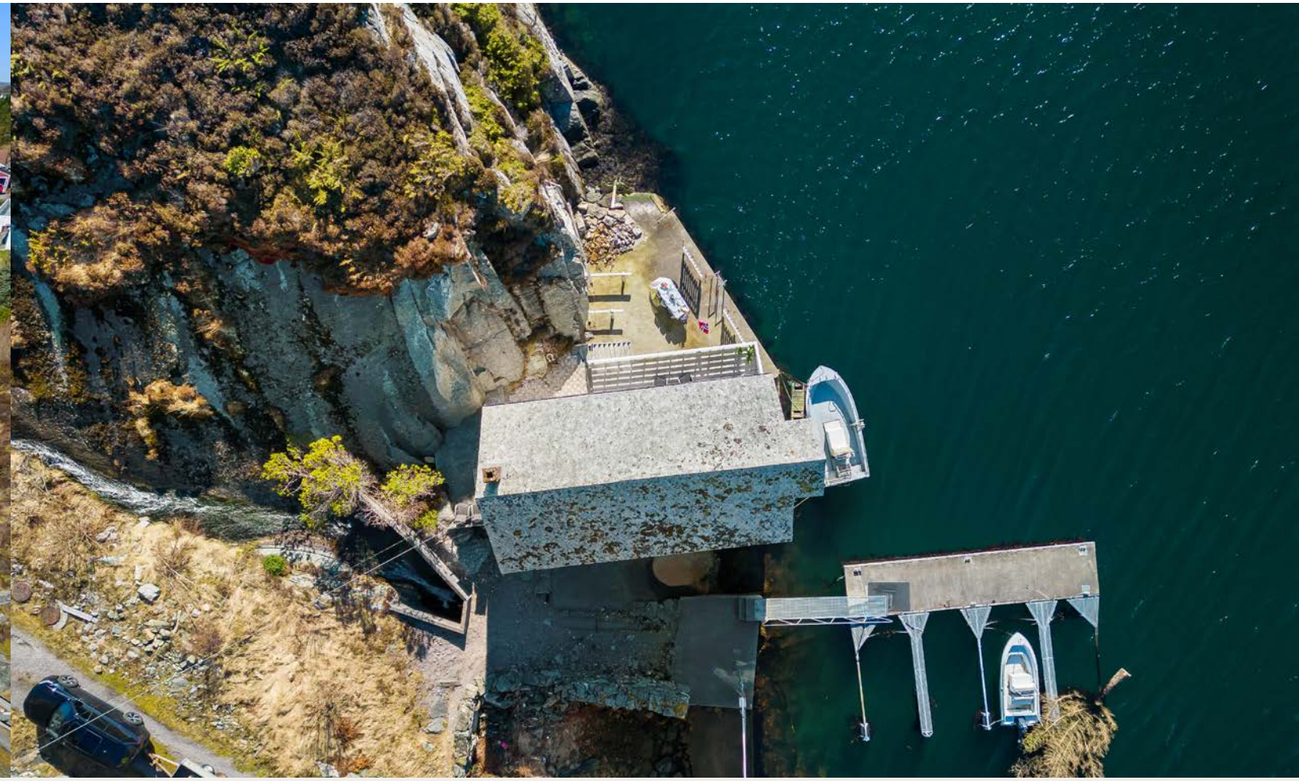

Bad
V.F.
Kjøkken
Soverom
Soverom
Stue
Altan
WC

LEXINGTON

LEXINGTON


Loft


Nøst



Om boligen

Areal
BRA - i: 185 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 69 m² Uinnredet nøstrom.1. etasje
BRA-i: 70 m² Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom/vaskerom og trapperom.
2. etasje
BRA-i: 46 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 m² Trealtan m/adkomst fra stue (15 m²), betongplatting (7 m²), betongterrasse (15 m²).

Ikke målbare arealer
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.
Ikke måleverdig areal (AHL) på loft: 24 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
426.3 m²

Tomtebeskrivelse
På eiendommen finner vi en gruset plass, støpte trapper og plattinger, en stor og en mindre slipp, samt en støpt kai mot syd. På fremsiden av nøstet er det en kaikant i naturstein. Ved kai og kaikant er det tilflott for fritidsbåter.

Beliggenhet
Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet helt i sjøkanten og du vil straks merke den fredfulle atmosfæren. Denne eiendommen er et drømmested for enhver som elsker sjøen. Med båt kan man utforske områdets vakre viker og bukter, samt flotte bade- og fiskesteder.

Til nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Spildepollen, tar det ca 5 minutter å kjøre. Like i nærheten finner du også Telavåg Båtlag som har en båthavn, en gjestehavn, felles naust og et selskapslokale på kaien, perfekt for båtentusiaster, også dette kun en kort kjøretur unna. Telavåg er kjent for Nordsjøfartmuseet, som tilbyr utstillinger og arrangementer for barn og voksne året rundt. I næherten av eiendommen finnes det også turløyper langs sjøen og i lokalområdet, kafé, kiosk, restaurant og selskapslokale. Kjøpesenteret Sund ligger ca 10 min unna med bil som har butikker med dagligvarer, apotek, vinmonopol, jernvare, blomster, frisør m.m. For et større utvalg av butikker og tjenester, ligger Sartor Storsenter på Straume bare en 25-minutters kjøretur fra eiendommen.

For den natur- og frilufts interesserte, så har eiendommen et perfekt utgangspunkt. Det er flotte turmuligheter i Nordsjøløypa og til utsiktspunktet Bekhilderen. For de som er interessert i andre sportsaktiviteter, ligger Telavåg Stadion omtrent 8 minutters kjøretur unna. Foretrekker du derimot

treningssentre, ligger MOVA i Skogsvåg og på Straume.

Kun en 45-minutters kjøretur fra Bergens liv og røre, finner du denne flotte fritidseiendommen hvor du kan koble av og glemme hverdagens travelhet, samtidig som du har enkel tilgang til byens mange tilbud når behovet skulle melde seg.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritids- og eneboliger i området.

Bygningssakkyndig
Einar Johnsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Einar Johnsen (Mob 99733551) den 19.03.25 (befaringsdato). Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952. Leiligheten ble etablert i 1964.

Tomteforhold

Grunn og fundamenter:
Det er ihht. eier byggegrunn av fjell. Ringmur i naturstein/betong. Grunnmur (bakvegg og del av sidevegg i underetasje) er oppført i betong.

Drenering:
Det er ikke dreneringsrør i grunn. Det er ikke montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Eier opplyser at det for noen år siden ble murt en betongmur rundt bekken som renner på baksiden av bygget og at vann fra denne ble ledet i rør forbi bygget og ut i sjøen.

Terrengforhold:
Det er et bratt berg syd-øst for bygget. Ellers er det flatt og lett skrånende terreng på eiendommen.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank:
Septiktanken som er av glassfiber opplyses å være fra rundt år 2000.

Utvendig
Takkonstruksjon:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sútaksbord. Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Takflate mot nord er besiktiget fra bakkenivå og høyereliggende terreng. Takflate mot syd er besiktiget fra altan. Det er kun renner og nedløp på takflate mot syd. Disse er av plast.

Yttervegger:
Bakvegg og del av sydvegg i underetasje er oppført i betong. Byggets øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Eier opplyser at alle yttervegger i 1. etasje er
isolert med mineralull.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass, to-lags energiglass av varierende alder, samt noen fra byggeår med enkelt glass i underetasje. I underetasje er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd., samt en ytterdør i tre. I 1. etg. er hovedytterdør en tredør med glass. Denne er fra 1999. I stue er det en ny altandør i malt tre med glass. På loft er det en skyveport i tre.

Altan/terrasse:
Mot syd er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 15 m². Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord. På samme side er det en betongplatting på ca. 7 m² som er belagt med løse tretremmer. Mot øst er det en betongterrasse på ca. 15 m² som delvis er belagt med løse tretremmer. Rekkverk i metall.

Utvendige trapper:
Mot syd er det en tretrapp som går fra fra kaianlegg og opp til betongplatting. Tauverk på innsiden av trappen. Mot nord-øst er det en betongtrapp som går fra nedre plan og opp til betongterrasse. På yttersiden av betongtrappen er det et metallrekkverk.

Andre utvendige forhold:
På kaien er det en manuelldreven båtkran. Kranen er ikke funksjonstestet av takstmann, men den skal ihht. eier fungere tilfredsstillende.

Innvendig

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt trepanel. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Trebord på loft. Trebord og terrassegulv i underetasje.

Gulvsystemer:
Trebjelkelag i underetasje. Det er en luke i gulvkonstruksjonen i underetasje for å sleppe inn sjø ved stormflo. Luken er dekket med en galvanisert stålrist. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

Radon:
Det er ikke påkrevet med radontiltak på fritidseiendommer.

Pipe:
Bygget har oppført en teglsteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

Rom under terreng:
Indre del av underetasje mot øst og dels mot syd ligger under terreng. Her er yttervegg/grunnmur oppført i betong. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur og ingen trevegg på innsiden.

Trapper:
Fra underetasje og opp til kaldloft er det tretrapper av eldre årgang.

Innerdører:
Innvendig har boligen glatte finérte dører.

Spesialrom:
Toalettrommet skal også benyttes som vaskerom i

fremtiden. Gulvet har våtromsbelegg og det er en plastsluk der vaskemaskinen skal stå. Veggene er kledd med malt trepanel. Av sanitærutstyr er det servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk via klaffeventil. Vaskemaskin har p.t ikke vært i bruk og hullboring har derfor ikke vært nødvendig. Det ble foretatt fuktsøk på vegg i området bak vaskemaskin uten å kunne registrere noe fukt.

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke installert rørskap. Sentral er plassert i underetasje (se bilde). Det er avløpsrør av plast.

Luftbehandling:
Utenom kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon.

Annet VVS-utstyr:
Tappekran for spyleslange i underetasje.
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i underetasje.

Elektrisk anlegg:
Inntak via luftstrekk. Inntakssikring i boks høyt oppe på gavlvegg på loft (ikke tilgjengelig). Det er to sikringsskap i bygget. Sikringsskap på loft inneholder keramiske skrusikringer med 35 A hovedbryter. I tillegg 5 kurser. Sikringsskap i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med 2/63 A hovedsikring. Her er det kun én kurs som er til bad. AMS-måler som ble installert i 2018. Det er åpent ledningsnett i bygget.

Brannteknisk:
Bygningen er utstyrt med et helt nytt pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Hvor lenge har du eid boligen?
År: 13
Måneder: 5

1.Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vannrør vaskerom frosset, lekkasje, våt isolasjon. Gjensidige forsikring. Arbeid utført av ektemann til selger.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Lys varmekabler og avtrekk. Utført av faglært/egeninnsats/dugnad,
Arbeid utført av: Vestgard Elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Støpt gulv med varmekabler, membran, fliser og sluk.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ny sluk på bad (utført ektemann av selger). Etter 2013

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Varmekabler/lys/avtrekksvifte på bad. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av: Vestgard Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Fasade i vest, isolering ny panel stue, nye vinduer stue. Utført av faglært og ufagtlært/ egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av: Nordvik Bygg og rehabilitering.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Einar Johnsen.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Min Bror Rune Moen har en båtplass på berget syd for nøstet.

Tilleggskommentar: Selger har begrenset kjennskap til eiendommen.

Innhold
Eiendommen har en vestvendt beliggenhet på Nipen i Telavåg, i Øyarden kommune. Området opplyses å ha sommersol til sen kveld, noe som kan nytes fra kaien utenfor. Det er er god plass til utemøbler og flere sittegrupper. Det er fantastisk havutsikt mot syd, og man har utsikt over Telavåg mot bl.a. Stikkholmen, Øvretveit og Midttveit. Ved kai og kaikant er det gode forhold for fortøyning av fritidsbåter.

Eiendommen går over 3 plan og inneholder:
Underetasje: Uinnredet nøstrom/naust (69m²)
1. Etasje: Oppholdsrom (70m²) og terrasse totalt 37 m², fordelt på trealtan m/adkomst fra stue (15 m²), betongplatting (7 m²), betongterrasse (15 m²).
Loft: Uinnredet kaldloft (46m²)

Inngangen er i første etasje, hvor entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I denne etasjen finner du fritidsboligens samlingspunkt, med direkte adkomst fra entrèen til kjøkken, stue, soverom og baderom. Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som sørger for godt med lysinnslipp. Rommet er enkelt å møblere med blant annet sittegrupppe, tvmøbler og bokhylle/ vitrinneskap. Fra stuen kan må gå rett ut på altannen og nyte den fine sjøutsikten.

Kjøkkenet har en klassisk innredning med hvite profilerte fronter fra IKEA. Benkeflaten er i laminat med nedfelt vask i kompositt. Det er godt med både benke- og skapplass, og integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også kjøkkenventilator i børstet stå med avtrekk ut.

Badet ble pusset opp i 2019 ved egeninnsats og har

adkomst fra entrè. Lekre fliser på gulv og flotte våtromsplater som er behandlet med mikrosement på veggflater. Det er utstyrt med servant m/ underskap, toalett og dusj. Badet har gulvvarme.

Praktisk toalettrom utført med våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på veggflater. Nytt våtromsbelegg og nytt panel på en vegg fra 2024. Det inneholder servant m/undeskap og toalett. Toalettrommet har opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverommet er romslig, med plass til møblering av dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom nr. 2 er praktisk og romslig, med plass til seng, nattbord og oppbevaring.

Fra 1. etasje går det trapp opp til et kaldloft som gir rikelig med lagringsplass. Man også ta trappen ned fra 1. etasje til underetasjen, hvor man kommer til det integrerte naustet. I det uinnredetet naustet er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd. Her kommer du rett ut til kaien hvor du kan møblere med sittegruppe, solsenger, og grill. Her kan man virkelig nyte utplassen!

Standard
Gulv: I boligens første etasje er det lagt laminatgulv, mens bad har flislagt gulv. Toalettrom har våtromsbelegg. I underetasjen er det terrassegulv.
Vegger: Innvendige vegger består hovedsakelig av trepanel og malt trepanel. På bad er det benyttet Tetti våtromsplater som ifølge eier er påført membran og overflatebehandlet med mikrosement. Toalettrom har malt trepanel. Kaldloftet og underetasjen har vegger med trebord.
Tak: Innvendige tak er kledd med trepanel og malt trepanel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG-IU, TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG-IU
- 1. etsje. Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er i overensstemmelse med eier ikke foretatt. Badet har (ihht. eier) kun vært i bruk 4 ganger siden det ble pusset opp i 2019. Det ble foretatt fuktsøk på vegger i dusjsonen uten å kunne registrere noe fukt

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forhold som har fått TG2:
- Takonstruksjon/Loft
Det ble registrert litt mit (stripet borebille) i takkonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da omfanget av mit er lite.

- Dører
Ytterdører og porter er av eldre årgang og har passert intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men fremtidige utskiftninger bør påregnes.

- Rom under terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det kunne stedvis sees saltutslag på innsiden av betongmuren.
Konsekvens/tiltak: Ettersom underetasje ikke er innredet utgjør ikke de nevnte symptomene noen nevneverdig risiko slik forholdet er nå. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forventet levetid for PEX rør (rør i rør) er 30-50 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

- Avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Terrengforhold
Det skrånende berget mot syd-øst har fall ned mot bygningen.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mye mose på takflate mot nord. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takflate mot nord bør renses for mose.

- Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det mangler takrenner/nedløp på takflate mot nord. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i plast er 20 - 30 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere da begge sider av huset må betegnes som beferdet område. Takrenner og nedløp må monteres på takflate mot nord.

- Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledning er for nære terreng mot nord. Råte i enkelte kledningsbord på samme side.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør etableres avstand (ca. 4 cm.) mellom nedre kledningsbord og terreng mot nord.

- Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Vindu på toalettrom tar i karm. Vinduer fra byggeår er generelt slitte. Ni vinduer er skiftet perioden 2018-2023. De fleste av disse har utvendig aluminiumsbeslag.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vinduer fra byggeår bør skiftes. Vindu på toalettrom må justeres.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er for stor åpning mellom øvre rekkverksbord og toppbord på altan. Det er alt for store åpninger i metallrekkverk på betongterrasse mot øst.
Det skal etter dagens krav ikke være større avstander enn 10 cm. i et rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i begge rekkverk må utbedres/endres.

- Varmtvannstank
Varmtvannstanken står på en stabel med paller. Ny tank i 2023.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Fundamentet som berederen står på må gjøres mer stabilt.

- Elektrisk anlegg
Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. TG2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

- Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Konsekvens/tiltak: 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.

- Sluk, membran og tettesjikt
Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det ble målt kun 5 cm. fall til sluk fra gulv ved dør. Det mangler snor i klaffeventil.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det er en 8 cm. høy terskel ved dør med pålimt belegg som kompenserer for det manglende fallet på gulv. Ved neste rehabilitering bør det manglende fallet utbedres. Taklist bør monteres. Snor i klaffeventil må monteres.

Forhold som har fått TG3:
- Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Det er kun et taurekkverk på innsiden av tretrappen, ellers mangler tretrappen rekkverk. Det er alt for store åpninger i metallrekkverket langs betongtrappen. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. Det mangler også håndlist på innsiden av betongtrappen. En trapp skal ha rekkverk på begge sider.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Pipe og ildsted
Feieluke er skadet.Defekt og rusten feieluke i underetasje. Pipe er ikke pusset over tak.
Konsekvens/tiltak: Feieluke må skiftes. Pipe bør enten pusses over tak, eller at det monteres pipebeslag.

- Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Tretrappene er av eldre årgang og er bygget etter datidens skikk og krav. De ville ikke tilfredsstilt dagens krav til trapper i boligrom. De mangler rekkverk, er bratte og smale og er utført med helt andre dimensjoner enn dagens trapper.
Konsekvens/tiltak: Trappene bør egentlig skiftes ut. Hvis man skal beholde trappene, så må det av sikkerhetshensyn monteres rekkverk.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg noen bilder, blomstervase med roser samt pynteting på svart kommode i stuen, alt av blomster og potter ute og inne. 2 salongbord med pynt, samt pyntegjenstand med skip inni. Pynt på øyen på kjøkkenet (skål og brød). 2 sengetepper.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne eiendommen. Arbeid har delvis blitt utført av fagfolk og som egeninnsats:

- Nye laminatgulv i 1. etasje. 2023
- Nye vinduer, ny trepanel, vegger og tak i 2023.
- Ny kledning på vestsiden i 2023.
- Montert ny isolasjon og nye asfaltplater i 2023.
- Ny varmtvannstank i 2023.
- Nytt våtromsbelegg i 2024. En vegg fikk ny panel samme år, og øvrige vegger ble malt i 2024.
- Ny terrassedør i 2025.

Arbeidene som ble utført i perioden 2023 er utført av Nordvik Bygg & Rehabilitering AS.

Modernisert/Påkostet år
2023

Parkering
Selger har i alle år benyttet en parkering ved biloppstillingsplass like ved eiendommen. Vi har ikke klart å finne noe skriftlig på dette dessverre.

Forsikringsselskap
Winterbergh by Water Circles Forsikring

Polisenummer
101032028

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra

tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Se punkt om tinglyste heftelser og rettigheter for mer informasjon.

Energi

Oppvarming
Det er varmekabler på bad.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 490 000

Kommunale avgifter
Kr 9 757

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (slam) og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kostnad for tømming av septiktank må påregnes. Fra 2026 er det varslet at Øygarden kommune overtar ansvaret for tømming av septiktank.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt: Det er ikke eiendomssaktt pr. 2025 i Øygarden kommune for fritidsboliger.

Formuesverdi sekundær
Kr 412 500

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tømming av septiktank må påregnes.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 140, bruksnummer 88 i Øygarden kommune.

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

02.06.2021 - Dokumentnr: 650359 - Bestemmelse om båtpass/bryggeplass
Rune Moen skal i sin levetid ha en båtplass på oppmerket sted i kart på bnr. 88.

02.10.2012 - Dokumentnr: 812803 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet er utskilt fra:
Knr: 4626 Gnr: 140 Bnr: 4

Det fremgår av dokumentnr. 1857 at gnr. 40 bnr 4 har rett til kjørevei, 3 meter bred, fra den gamle kommunevei, over eiendom bnr 1 frem til sitt naust eller naustegrunn.

01.01.2020 - Dokumentnr: 582692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 1245 Gnr: 40 Bnr: 88

Ovennevnte heftelser vil ikke bli slettet, men følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Eiendommen ble opprinnelig oppført som et naust. I et skriv fra Sund kommune (nå Øygarden kommune) datert 19.04.2013, fremgår det at kommunen ikke vil kreve søknad om bruksendring fra naust til fritidseiendom. Begrunnelsen er at bygget var innredet og tatt i bruk som fritidseiendom før 1970, da Sund kommune innførte bestemmelser for slike eiendommer.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det vises til brev fra Øygarden Kommune datert 10.06.2024 med saksnummer 24/9151-4 hvor kommunen beslutter å avslutte sak vedr. melding

om mulig ulovlig tiltak på eiendommen vedr. oppføring av terrasse og naust innredet som leilighet. Kommunen informerer om at de avstår fra å forfølge forholdet, da bygningen ble endret fra naust til fritidsbolig i matrikkelen den 26.03.2014 og er derfor ikke ulovlig. Kommunen informerer om at de ikke ser noen grunn til å forfølge forholdet videre. Vedrørende oppføring av trealtan vurderer kommunen at tiltaket ikke medfører ulempe og vil ikke forfølge forholdet videre. Melding om saksavslutning fra Øygarden Kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei.
Vann: Offentlig vann via private fellesledninger.
Avløp: Kloakk føres til egen septik med oveløp til sjø.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Planidentifikasjon: 1245201 10006
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealdel
Plannavn: Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)
Ikraftredelsesdato: 04.10.2011
Delareal: 426 m²
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
137 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
138 600 (Omkostninger totalt)
154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 138 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
71 370,- Meglers vederlag (Beregnet basert på prisantydning)
15 000,- Kommunale opplysninger
24 900,- Markedspakke
7 990,- Oppgjørshonorar
14 990,- Tilretteleggingsgebyr
2 900,- Visninger/Overtakelse per stk.
545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr 137 695,-

Oppdragstaker har krav på dekning av utlegg og markedspakke. Ved avtalt timepris har oppdragstaker krav på betaling for det antall timer som er medgått.

Oppdragsansvarlig
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
03.04.2025

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Årvikadalen 40, 5380 TELAVÅG
ØYGARDEN kommune
gnr. 140, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²

Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1438 **Referansenummer:** RY3532

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.

Rapportansvarlig

Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Byggets 1. etasje som er innredet som fritidsbolig har nylig vært gjenstand for vesentlige fornyelser og fremstår i god stand. Underetasje og loftsetasje har enkel og opprinnelig nøststandard. De eldste vinduene i underetasje bør skiftes. Byggets alder (ca. 73 år) tilser at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader som ikke kan oppdages uten inngrep i byggverket. Besiktigelsen er foretatt i en møblert 1. etasje. Det var også en del lagrede gjenstander på loft og i underetasje. Alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sútaksbord. Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Takflate mot nord er besiktiget fra høyereliggende terreng. Takflate mot syd er besiktiget fra altan.
Det er kun renner og nedløp på takflate mot syd. Disse er av plast.

YTTERVEGGER:
Bakvegg og del av sydvegg i underetasje er oppført i betong. Byggets øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Eier opplyser at alle yttervegger i 1. etasje er isolert med mineralull.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass, to-lags energiglass av varierende alder, samt noen fra byggeår med enkelt glass i underetasje.
I underetasje er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd., samt en ytterdør i tre. I 1. etg. er hovedytterdør en tredør med glass. Denne er fra 1999. I stue er det en ny altandør i malt tre med glass. På loft er det en skyveport i tre.

ALTAN/TERRASSE
Mot syd er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 15 m². Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord. På samme side er det en betongplatting på ca. 7 m². Mot øst er det en betongterrasse på ca. 15 m². Rekkverk i metall.

UTVENDIGE TRAPPER:
Mot syd er det en tretrapp som går fra fra kaianlegg og opp til betongplatting. Tauverk på innsiden av trappen. Mot nord-øst er det en betongtrapp som går fra nedre plan og opp til betongterrasse. På yttersiden av betongtrappen er det et metallrekkverk.

ANDRE UTVENDIGE FORHOLD:
På kaien er det en manuelldreven båtkran. Kranen er ikke funksjonstestet av meg, men den skal ihht. eier fungere tilfredsstillende.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt trepanel. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Trebord på loft. Trebord og terrassegulv i underetasje.

GULVSYSTEMER:
Trebjelkelag i underetasje. Det er en luke i gulvkonstruksjonen i underetasje for å sleppe inn sjø ved stormflo. Luken er dekket med en galvanisert stålrist. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

RADON:
Det er ikke påkrevet med radontiltak på fritidseiendommer.

PIPE:
Bygget har oppført en teglsteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

ROM UNDER TERRENG:
Indre del av underetasje mot øst og dels mot syd ligger under terreng. Her er yttervegg/grunnmur oppført i betong. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur og ingen trevegg på innsiden.

TRAPPER:
Fra underetasje og opp til kaldloft er det tretrapper av eldre årgang

INNERDØRER:
Innvendig har boligen glatte finérte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Bad ble pusset opp i 2019 som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Veggene er kledd med 20 m.m. Tetti våtromsplater som er påsmurt membran, og overflatebehandlet med mikrosement. Taket er kledd med mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 m.m.
I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det ihht. eier smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett og dusj m/dusjforheng.
Det er elektrisk styrt vifte. I tillegg en klaffeventil i yttervegg. Hulltaking er i overensstemmelse med eier ikke foretatt. Badet har (ihht. eier) kun vært i bruk 4 ganger siden det ble pusset opp i 2019. Det ble foretatt fuktsøk på vegger i dusjsonen uten å kunne registrere noe fukt.

KJØKKEN Gå til side

IKEA-innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet skal også benyttes som vaskerom i fremtiden. Gulvet har våtromsbelegg og det er en plastsluk der vaskemaskinen skal stå. Veggene er kledd med malt trepanel. Av sanitærutstyr er det servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk via klaffeventil. Vaskemaskin har p.t ikke vært i bruk og hullboring har derfor ikke vært nødvendig. Det ble foretatt fuktsøk på vegg i området bak vaskemaskin uten å

Årvikadalen 40, 5380 TELAVÅG
Gnr 140 - Bnr 88
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

kunne registrere noe fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke installert rørskap. Sentral er plassert i underetasje (se bilde).
Det er avløpsrør av plast.

LUFTBEHANDLING:
Utenom kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon.

ANNET VVS-UTSTYR:
Tappekran for spyleslange i underetasje
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i underetasje.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via luftstrekk. Inntakssikring i boks høyt oppe på gavlvegg på loft (ikke tilgjengelig). Det er to sikringsskap i bygget. Sikringsskap på loft inneholder keramiske skrusikringer med 35 A hovedbryter. I tillegg 5 kurser. Sikringsskap i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med 2/63 A hovedsikring. Her er det kun én kurs som er til bad. AMS-måler som ble installert i 2018. Det er åpent ledningsnett i bygget.

BRANNTEKNISK:
Bygningen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er ihht. eier byggegrunn av fjell. Ringmur i naturstein/betong. Grunnmur (bakvegg og del av sidevegg i underetasje) er oppført i betong.

DRENERING:
Det er ikke dreneringsrør i grunn. Det er ikke montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Eier opplyser at det for noen år siden ble murt en betongmur rundt bekken som renner på baksiden av bygget og at vann fra denne ble ledet i rør forbi bygget og ut i sjøen.

TERRENGFORHOLD:
Det er et bratt berg syd-øst for bygget. Ellers er det flatt og lett skrånende terreng på eiendommen.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

SEPTIKTANK:
Septiktanken som er av glassfiber opplyses å være fra rundt år 2000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

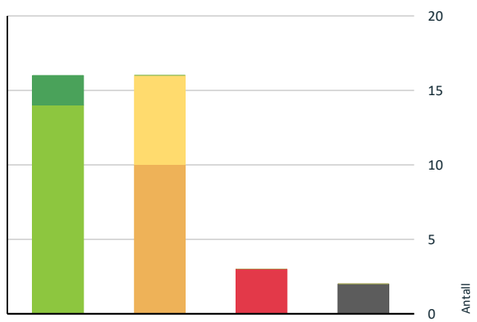
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

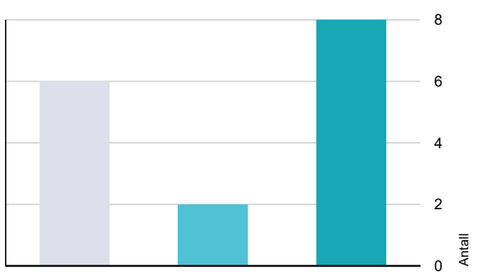
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom/fremtidig vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Opprinnelig byggeår ihht. eier.

Anvendelse
Opprinnelig nøst på tre etasjer hvor 1. etasje er innredet som fritidsbolig.

Standard
Normalt god og moderne standard på innredning og inventar i 1. etasje. Øvrige bygg har enkel og opprinnelig nøststandard.

Vedlikehold
Godt vedlikehold i 1. etasje. Underetasje og loftsetasje fremstår alderen tatt i betraktning i rimelig god vedlikeholdsmessig stand.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Oppgradert/modernisert innvendig i 1. etasje
1964	Ombygging	Innredning av leilighet i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Takflate mot nord er besiktiget fra bakkenivå og høyereliggende terreng. Takflate mot syd er besiktiget fra altan.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er påvist andre avvik:

Mye mose på takflate mot nord. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takflate mot nord bør renses for mose.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takflate mot nord

Takflate mot syd

TG 2 Nedløp og beslag

Det er kun renner og nedløp på takflate mot syd. Disse er av plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler takrenner/nedløp på takflate mot nord. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere da begge sider av huset må betegnes som beferdet område. Takrenner og nedløp må monteres på takflate mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bakvegg og del av sydvegg i nøst er oppført i betong. Byggets øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende trekledning. Eier opplyser at alle yttervegger i 1. etasje er isolert med mineralull.

Påkostninger:
Ny kledning på vestvegg i 2023. Det ble samtidig montert ny isolasjon og nye asfaltplater. Arbeidene ble utført av Nordvik Bygg og rehabilitering AS. Kledning på syd og østvegg ble ihht. eier skiftet rundt år 2000.

Årstall: 1952

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:

Kledning er for nære terreng mot nord. Råte i enkelte kledningsbord på samme side.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Det bør etableres avstand (ca. 4 cm.) mellom nedre kledningsbord og terreng mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Liten og ingen avstand mellom kledning og terreng mot nord.

Liten og ingen avstand mellom kledning og terreng mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i sperrekonstruksjon med undertak av sútaksbord.

Årstall: 1952 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert litt mit (stripet borebille) i takkonstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da omfanget av mit er lite.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass, to-lags energiglass av varierende alder, samt noen fra byggeår med enkelt glass i underetasje.

Påkostninger:
Ni vinduer er skiftet perioden 2018-2023. De fleste av disse har utvendig aluminiumsbeslag. Arbeidene ble utført av Nordvik Bygg og rehabilitering AS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Vindu på toalettrom tar i karm. Vinduer fra byggeår er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer må justeres.

Vinduer fra byggeår bør skiftes. Vindu på toalettrom må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

I underetasje er det to skyveporter i tre mot hhv. vest og syd., samt en ytterdør i tre. I 1. etg. er hovedytterdør en tredør med glass. Denne er fra 1999. I stue er det en altandør i malt tre med glass. Denne er fra 2025. På loft er det en skyveport i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører og porter er av eldre årgang og har passert intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men fremtidige utskiftninger bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 15 m². Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord. På samme side er det en betongplatting på ca. 7 m² som er belagt med løse tretremmer Mot øst er det en betongterrasse på ca. 15 m² som delvis er belagt med løse tretremmer. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er for stor åpning mellom øvre rekkverksbord og toppbord på altan. Det er alt for store åpninger i metallrekkverk på betongterrasse mot øst. Det skal etter dagens krav ikke være større avstander enn 10 cm. i et rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i begge rekkverk må utbedres/endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

For store åpninger i metallrekkverk på betongterrasse

Altan mot syd.

For store åpninger i øvre del av altanrekkverk mot syd.

TG 3 Utvendige trapper

Mot syd er det en tretrapp som går fra fra kaianlegg og opp til betongplatting. Tauverk på innsiden av trappen. Mot nord-øst er det en betongtrapp som går fra nedre plan og opp til betongterrasse. På yttersiden av betongtrappen er det et metallrekkverk.

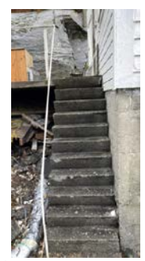
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er kun et taurekkverk på innsiden av tretrappen, ellers mangler tretrappen rekkverk. Det er alt for store åpninger i metallrekkverket langs betongtrappen. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. Det mangler også håndlist på innsiden av betongtrappen. En trapp skal ha rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

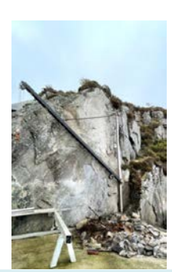
Tretrapp mot syd med taurekkverk



Betongtrapp mot nord-øst

TG 1 Andre utvendige forhold

På kaien er det en manuelldreven båtkran. Kranen er ikke funksjonstestet av meg, men den skal ihht. eier fungere tilfredsstillende.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malt trepanel. Innvendige tak har trepanel og malt trepanel. Trebord på loft. Trebord og terrassegulv i underetasje.

Påkostninger:
Nye laminatgulv i 1. etasje. Ny trepanel på vegger og tak i stue i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i underetasje. Det er en luke i gulvkonstruksjonen i underetasje for å sleppe inn sjø ved stormflo. Luken er dekket med en galvanisert stålrist. Begge etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

Galvanisert stålrist over luke i gulv i underetasje.

TG 0 Radon

Det er ikke påkrevet med radontiltak på fritidseiendommer.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har oppført en teglsteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

Vurdering av avvik:
• Feieluke er skadet.

Defekt og rusten feieluke i underetasje. Pipe er ikke pusset over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Feieluke må skiftes. Pipe bør enten pusses over tak, eller at det monteres pipebeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe i underetasje

Pipe over tak

Defekt og rusten feieluke i underetasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Indre del av underetasje mot øst og dels mot syd ligger under terreng. Her er yttervegg/grunnmur oppført i betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur og ingen trevegg på innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det kunne stedvis sees saltutslag på innsiden av betongmuren

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ettersom underetasje ikke er innredet utgjør ikke de nevnte symptomene noen nevneverdig risiko slik forholdet er nå. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Saltutslag på innsiden av grunnmur

TG 3 Innvendige trapper

Fra underetasje og opp til kaldloft er det tretrapper av eldre årgang

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

Tretrappene er av eldre årgang og er bygget etter datidens skikk og krav. De ville ikke tilfredsstilt dagens krav til trapper i boligrom. De mangler rekkverk, er bratte og smale og er utført med helt andre dimensjoner enn dagens trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappene bør egentlig skiftes ut. Hvis man skal beholde trappene, så må det av sikkerhetshensyn monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Trapp fra underetasje til 1. etasje

Trapp fra 1. etasje til loft.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finérte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2019 som egeninnsats. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med 20 m.m. Tetti våtromsplater som ihht. eier er påsmurt membran og overflatebehandlet med mikrosement. Taket er kledd med mdf-panel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 m.m.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det ihht. eier smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

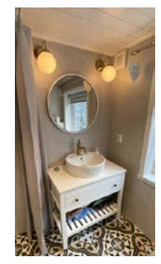
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

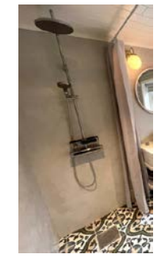
Rommet har servant m/underskap, veggmontert toalett og dusj m/dusjforheng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Veggmontert toalett



Servant m/underskap



Dusj m/forheng

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. I tillegg en klaffeventil i yttervegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk styrt vifte

Avtrekksviften bestod papirtesten

Tilstandsrapport

Klaffeventil

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er i overensstemmelse med eier ikke foretatt. Badet har (ihht. eier) kun vært i bruk 4 ganger siden det ble pusset opp i 2019. Det ble foretatt fuktsøk på vegger i dusjsonen uten å kunne registrere noe fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA-innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Ventilator bestod papirtesten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/FREMTIDIG VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet skal også benyttes som vaskerom i fremtiden. På gulvet som har våtromsbelegg er det en plastsluk der vaskemaskinen skal stå. Veggene er kledd med malt trepanel. Av sanitærutstyr er det servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk via klaffeventil. Vaskemaskin har p.t. ikke vært i bruk og hullboring har derfor ikke vært nødvendig. Det ble foretatt fuktsøk på vegg i området bak vaskemaskin uten å kunne registrere noe fukt.

Fornyelser:
Nytt våtromsbelegg i 2024. Ny panel på en vegg i 2024. Veggene ble malt i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt kun 5 cm. fall til sluk fra gulv ved dør. Det mangler en taklist. Det mangler snor i klaffeventil.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Det er en 8 cm. høy terskel ved dør med pålimt belegg som kompenserer for det manglende fallet på gulv. Ved neste rehabilitering bør det manglende fallet utbedres. Taklist bør monteres. Snor i klaffeventil må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Manglende taklist.

Klaffeventil som mangler snor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke installert rørskap. Sentral er plassert i underetasje (se bilde)

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid for PEX rør (rør i rør) er 30-50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Utenom kjøkken og bad er det naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Tappekran for spyleslange i underetasje

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i underetasje. Ny tank i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannstanken står på en stabel med paller.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Fundamentet som berederen står på må gjøres mer stabilt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via luftstrekk. Inntakssikring i boks høyt oppe på gavlvegg på loft (ikke tilgjengelig). Det er to sikringsskap i bygget. Sikringsskap på loft inneholder keramiske skrusikringer med 35 A hovedbryter. I tillegg 5 kurser. Sikringsskap i gang i 1. etasje inneholder automatsikringer med 2/63 A hovedsikring. Her er det kun én kurs som er til bad. AMS-strømmåler som ble installert i 2018. Det er åpent ledningsnett i bygget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Installasjoner på bad inkl. legging av varmekabler er utført av Vestgar Elektro AS. AMS måler ble installert i regi av ELTEL Networks AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I 2019 ble det lagt varmekabler på bad. I 2020 ble det montert stikk, spotter og bryterpanel, samt ny sikring til bad. Ny AMS måler i 1. etasje i 2018. Det er fremvist samsvarserklæring for disse nevnte arbeider.

   Det skal også ha blitt utført andre elektriske arbeider ifbm. oppussingsarbeidene i 2023, men disse er ikke dokumentert.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder på deler av anlegget anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Inntakssikringer i boks på loft

Inntak via luftstrekk

Sikringsskap på loft

Sikringsskap med AMS-måler i 1. etasje

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Bygningen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparatet er fra 2024.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Nytt brannslukningsapparat

Røykvarsler i 1. etasje

Røykvarsler i nøst

Røykvarsler på loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ihht. eier byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke dreneringsrør i grunn. Det er ikke montert grunnmursplate på utsiden av grunnmur under terreng. Eier opplyser at det for noen år siden ble murt en betongmur rundt bekken som renner på baksiden av bygget og at vann fra denne ble ledet i rør forbi bygget og ut i sjøen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i naturstein/betong. Grunnmur (bakvegg og del av sidevegg i underetasje) er oppført i betong.

TG 2 Terrengforhold

Det er brattberg syd-øst for bygget. Ellers er det flatt og lett skrånende terreng på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det skrånende berget mot syd-øst har fall ned mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Det er septiktank med overløp til sjø. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank opplyses å være fra rundt år 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

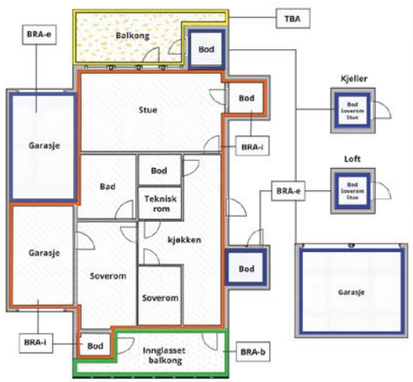
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	70			70	37		70
Loft	46			46		24	70
Underetasje	69			69			69
SUM	**185**				**37**	**24**	**209**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom/fremtidig vaskerom, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		
Underetasje	Uinnredet nøstrom		

Kommentar

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. innvendige rehabiliteringsarbeider i 1. etasje, skifte av kledning på vestvegg, samt skifte av flere vinduer. Arbeidene som ble utført i perioden 2020-2023 er utført av Nordvik Bygg & Rehabilitering AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	115

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Torleif Straume	Eiers ektefelle

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	140	88		0	426.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvikadalen 40

Hjemmelshaver
Helga Alise Straume

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende fritidsbygg (nøst) på Nipen i Telavåg i Øygarden kommune. Fra eiendommen er det utsikt over Telavågen mot bl.a. Stikkholmen, Øvretveit og Midttveit. Havutsikt mot syd. Området opplyses å ha sommersol til sen kveld. Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Til dagligvarebutikk i Spildepollen er det ca. 3,5 km. Med bil bruker man ca. 10 min. til Sund senterområde og ca. 35 min. til Bergen sentrum. Kjørbar vei nesten helt frem til eiendommen. Kort vei med båt ut til storhavet og fiskeplassene på vestsiden av Sotra. Området utenfor nøst og kai opplyses å være utsatt for sønnavind.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Kloakk føres til egen septik med overløp til sjø.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

Om tomten

På eiendommen finner vi en gruset plass, støpte trapper og plattinger, en stor og en mindre slipp, samt en støpt kai mot syd på ca. 47 m² (vanskelig å måle nøyaktig). Kaien som opplyses å være støpt i ca. 2006/7 er ikke tilstandsvurdert. På fremsiden av nøstet er det en kaikant i naturstein. Ved kai og kaikant er det tilflott for fritidsbåter. Ellers opplyses det i egenerklæring at springflo på høst/vinter kan gå inn i nøstet.

Tinglyste/andre forhold

Rune Moen (f. 24.06.1959) som er eiers bror, skal i sin levetid ha rett til en båtplass på eiendommen. Trealtan er ikke omsøkt.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i LNF-område hvor bygging ikke tillates.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/sluttkontroll	06.01.2020	Fra Vestgar Elektro AS vedr. montering av stikk, spotter og bryterpanel, samt ny sikring til bad.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel		For planperioden 2010-2020 for gamle Sund kommune, men fortsatt gjeldende.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.10.2019	Fra Vestgar Elektro vedr. legging av varmekabler på bad.	Gjennomgått		Nei
Div. FDV-dokumentasjon		Div. produktbeskrivelser på vinduer, asfaltplater, kledning, trepanel, listverk og isolasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.03.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2024	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/RY3532

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

Slipp mot syd

Slipp mot nord

Kaifront på vestsiden av nøstet

Kai mot syd sett fra altan

Utsikt fra altan mot syd med storhavet i horisonten

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.
1503250102

Selger 1 navn
Helga Straume

Gateadresse
Årvikadalen 40

Poststed	Postnr
TELAVÅG	5380

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 13
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Winterbergh by Water Circles Forsikring
Polise/avtalenr.: 101032028

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vannrør vaskerom frosset, lekkasje, våt isolasjon. Gjensidige forsikring. Arbeid utført av ektemann til selger

Document reference:1503250102

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: lys, varmekabler og avtrekk
Arbeid utført av: Vestgard elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Støpt gulv med varmekabler, membran, fliser og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ny sluk på bad. (ektemann av selger) Etter 2013

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Varmekabler/lys/avtrekksvifte på bad
Arbeid utført av: Vestgard Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference:1503250102

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasade i vest, isolering ny panel stue, nye vinduer stue
Arbeid utført av	Nordvik Bygg og rehabilitering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Einar Johnsen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Min Bror Rune Moen har en båtplass på berget syd for nøstet

Document reference:1503250102

Tilleggskommentar

Selger har begrenset kjennskap til eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference:1503250102

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helga Alise Straume	1d9a5c30186ee98690ad57 95d5be06481ce78787	02.04.2025 17:05:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250102

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

nets

Øygarden kommune

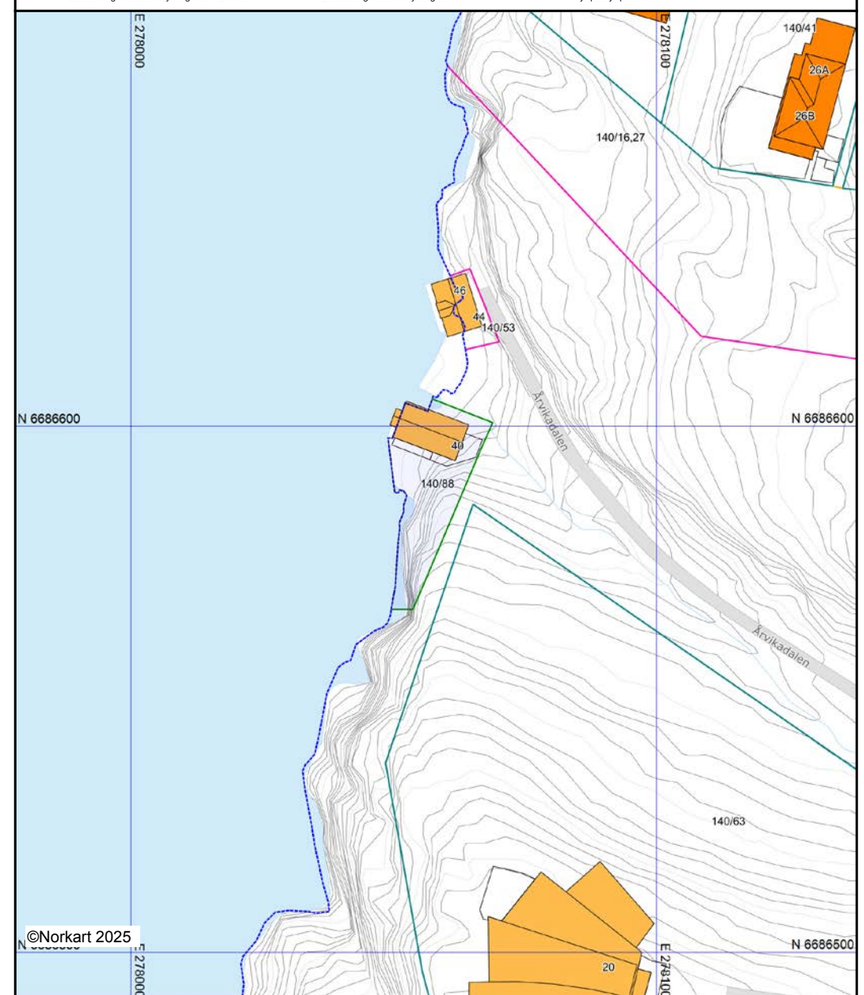
Grunnkart

Eiendom: 140/88
Adresse: Årvikadalen 40
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ØY GARD EN | Klage og tilsyn

Helga Alise Straume
Postboks 235
5342 STRAUME

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato:
	24/9151-4	10.06.2024

GBNR 140/88 - Kommunen avslutter saka - Nipa

Øygarden kommune mottok den 22.04.2024 melding om mogleg ulovleg tiltak på eigedom med gnr. 140 bnr. 88. Tiltaket skal etter det kommunen fekk opplyst gjelde oppføring av terrasse og naust innreidd som leilegheit.

Kommunen tok kontakt med eigar av eigedom med gnr. 140 bnr. 88, og sendte brev med oppmoding om utgreiing den 30.04.2024. I melding av 12.05.2024 fekk vi mellom anna opplyst:

> «Dette nøstet ble innredet som fritidsbolig tidlig på 6o - tallet. Med kjøkken, bad, soverom, gang osv.
>
> Det er ikke terasse men altan med rømmingsvei.
>
> Det ble innlagt vann og avløp samt septiktank tidlig på nittitallet og det er betalt faktura fra Øyvar som fridtidsbolig like lenge.»

Informasjon om saka
Kommunen har vurdert saka. Mot syd er det med åtkomst frå stue ein trealtan på ca. 15 m². Eigar har informert om at dette ikkje er ein terrasse, men ein altan med rømmingsveg. På flyfoto kan ein sjå at altanen er blitt endra på etter 2017. Trappa er blitt flytta på slik at altanen er blitt utvida langs veggen på bygget.

Ut frå opplysningane vi har motteke er dette eit søknadspliktig tiltak. Kommunen skal som utgangspunkt forfølgje alle brot på plan- og bygningsloven. Dersom lovbrotet er av mindre betydning, kan kommunen avstå frå å forfølgje lovbrotet. Omgrepet «mindre» inneber eit visst spelerom for kommunen med tanke på kva for lovbrot som skal følgjast opp.

Besøksadresse	Postadresse	Kontonummer	E post
Øygarden rådhus	Ternholmvegen 2	1506.24.29981	postmottak@oygarden.kommune.no
Foldnesvegen 1	5337 RONG	**Organisasjonsnummer**	**Telefon**
5354 STRAUME		922 53 0890	56 16 00 00

Ved vurderinga av om eit lovbrot er av «mindre betydning», vil sentrale moment vere lovbrotets art og omfang, og avvikets betydning for dei interesser som plan- og bygningslova skal sikre. Lovbrotets omfang i seg sjølv vil kunne vere av betydning, men også om lovbrotet kan medføre fare eller ulempe for omgivnadene eller allmenne interesser.

Øygarden kommune har vurdert at utviding av altan i eit område sett av til arealføremålet LNF er søknadspliktig, men at lovbrotets art og omfang ikkje er av ein slik karakter at interessene som plan- og bygningsloven skal sikre vert tilsidesett. Tiltaket medfører heller inga ulempe eller fare for omgivnadene eller allmenne interesser.

Kommunen vurderer at tiltaket er av mindre betydning og vi vil ikkje forfølgje det ulovlege forholdet vidare, jf. plan- og bygningsloven § 32-1.

I matrikkelen går det fram at bygningen vart endra frå naust til fritidsbygg den 26.03.14. Innreiinga av bygningen er difor ikkje ulovleg, og det er ikkje grunn for å forfølgje forholdet vidare, jf. plan- og bygningsloven § 32-1.

Øygarden kommune ser på saka som avslutta.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansenr 24/9151.

Med helsing

Christer Garmann	Hedda Fink
avdelingsleiar klage og tilsyn	rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 140, Bruksnr 88	**Kommune:**	4626	Øygarden
Adresse:				
Veiadresse:	Årvikadalen 40, gatenr 2200	**Grunnkrets:**	607	Selstø-Nipa
	5380 Telavåg	**Valgkrets:**	2	Spildepollen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7130201	Sund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.10.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	426,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/140/88	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.07.2011	Avgiver	4626/140/4	-426,3
	Matrikkelført:	28.09.2012	Berørt	4626/140/1	0,0
			Mottaker	4626/140/88	426,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Årvikadalen 40	Fritidsbolig	117,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	117,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175493492			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,2	70,2				
H02				46,8	46,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 17.03.2025

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	140	**Bruksnr.**	88	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årvikadalen 40, 5380 TELAVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520110006
Navn	Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/105/124520110006_F%c3%b8resegn_041011.pdf
Delarealer	**Delareal** 426 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L

Nabolagsprofil

Årvikadalen 40

Avstand til sjø

6 m

Offentlig transport

Bergen Flesland	48 min
Nipa byggefelt Linje 420, 458, 459	7 min 0.6 km
Selstø Linje 420, 458, 459	9 min 0.8 km

Avstand til byer

Bergen	46 min
Stavanger	148.9 km

Ladepunkt for el-bil

Forland Autosenter, Skogsvåg	12 min
Recharge Skogsskiftet	13 min

Havner i området

- Tælavåg Gjestehavn
  Matvarer

Aktiviteter

Nordsjøfartmuseet	4 min

Sport

Telavåg stadion Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Telavåg skule, aktivitetssal Aktivitetshall	22 min 2 km
Sprek & Blid Skogsvåg	12 min
Sprek & Blid Straume	29 min

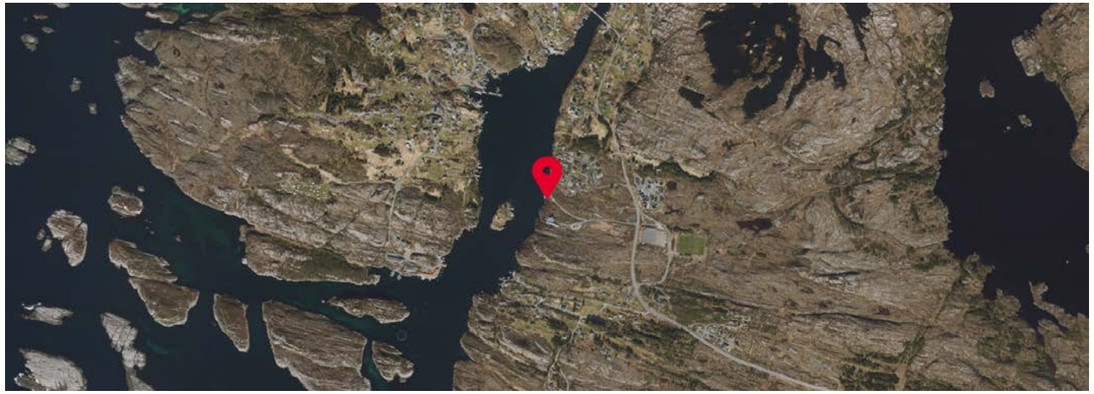
Dagligvare

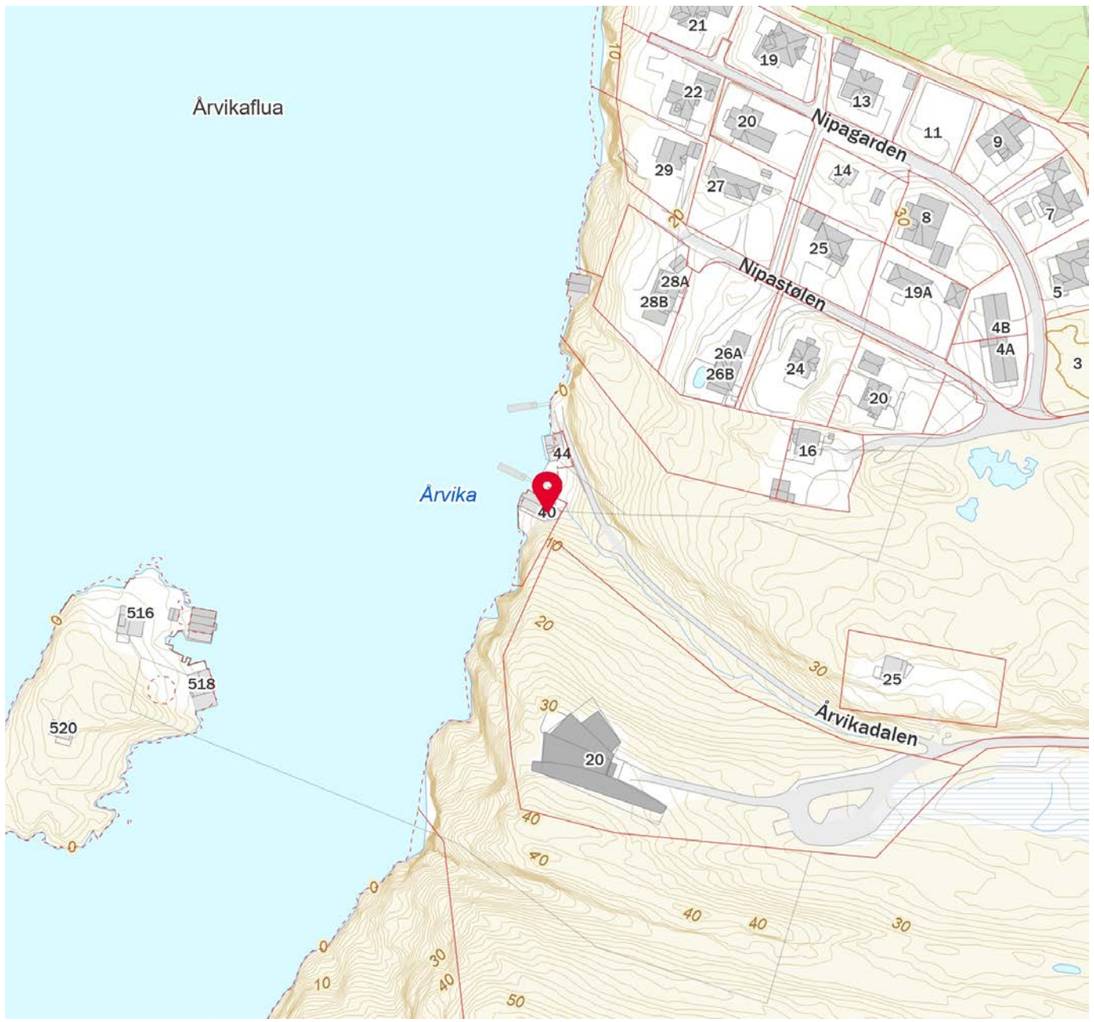
Bunnpris Spildepollen Post i butikk	4 min 3.7 km
Rema 1000 Skogsvåg PostNord	12 min 8.6 km

Varer/Tjenester

Sund senter	12 min
Sartor Storsenter	29 min
Apotek 1 Sund Senter	12 min
Sund apotek	12 min
Sund Vinmonopol	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt 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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Årvikadalen 40
5380 TELAVÅG

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.

Tar deg videre